arch. Mauro Traverso
(Direttore Tecnico e Rappresentante Legale Dodi Moss): rappresentanza dell'ATI, coordinamento tra professionisti, rapporti con gli enti e strumenti sovraordinati, zonizzazione e normativa di attuazione;

prof. ing. Antonio Chirico
(Consulente): programmazione delle strutture ricettive, zonizzazione e normativa di attuazione;

arch. Doriano Lucchesini
(Consulente): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, restituzione informatizzata degli elaborati di piano;

arch. Gabriella Innocenti
(Socia Dodi Moss): descrizione fondativa, ricerche storiche e socio economiche;

arch. Egizia Gasparini
(Socia Dodi Moss): VAS e partecipazione;

dott. Geol. Marcello Brancucci
(Socio Dodi Moss): analisi, relazione e cartografia geologica e idrologica, coordinamento delle previsioni di PUC con le indicazioni dei PdB;

dott.agr. Ettore Zauli
(Socio Dodi Moss)
arch. Giorgio Ceola
analisi vegetazionale, normativa e zonizzazione del verde;

dott.nat. Mauro Tita
(Consulente): aspetti naturalistici, Valutazione di Incidenza;

COMUNE DI ARENZANO
provincia di genova

P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 36/97

DESCRIZIONE FONDATIVA

A descrizione dei caratteri principali

Relazione

A1



DESCRIZIONE FONDATIVA

COMUNE DI ARENZANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE-preliminare

RELAZIONE A

PIANO URBANISTICO COMUNALE – preliminare
DESCRIZIONE FONDATIVA

Relazione illustrativa

indice

1. PREMESSA 5

2. ANALISI DIRETTE SUL TERRITORIO COMUNALE 5
2.1. Ripartizione del territorio in frazioni 5
2.2. Unità Minime Territoriali 6
2.3. La schedatura delle Unità Minime Territoriali 6
2.3.1. Pianificazione: PTCP Piano Territoriale Di Coordinamento Paesistico 7
2.3.2. Pianificazione: PRG Piano Regolatore Comunale 7
2.3.3. Vincoli 8
2.3.4. Dati metrici. 10
2.3.5. Assetto insediativo 11
2.3.6. Densità 16
2.3.7. Presenza commerciale. 16
2.3.8. Struttura ricettiva 18
2.3.9. Servizi 18
2.3.10. Parcheggi 18
2.4. Analisi del patrimonio edilizio esistente 21
2.4.1. Metodologia impiegata 21

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 24
3.1. Identificazione dei sistemi territoriali di appartenenza 24
3.2. Previsione degli SU nelle aree in prossimità dei confini 24

4. VINCOLI E STRUMENTAZIONE SOVRAORDINATA 26
4.1. Vincoli 26
4.1.1. Vincoli Territoriali 26
4.1.2. Vincolo idrogeologico 26
4.1.3. Parco del Beigua 26
4.1.4. Siti di interesse comunitario_ZPS 26

5. PROCESSO STORICO FORMATIVO DELLE COMPONENTI TERRITORIALI 27
5.1. Metodologia 27
5.2. Stratificazione storica ed evoluzione territoriale 27
5.2.1. Situazione territoriale al 1901 27
5.2.2. Situazione territoriale al 1930 28
5.2.3. Situazione territoriale al 1961 28
5.2.4. Situazione territoriale al 1980 28
5.3. Analisi delle permanenze 28
5.3.1. Borghi e centri storici 29
5.3.2. Manufatti emergenti 29
5.3.3. Assetti, sistemazioni e viabilità storica 30

6. LA DEFINIZIONE DI LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO DEL PTCP: ANALISI PAESISTICA 31

6.1. Categorie di livello puntuale 31
6.2. Aree insediate: descrizione 32
6.3. Aree non insediate 37
6.4. Manufatti emergenti 38
6.5. Attrezzature ed impianti 38
6.6. Limiti individuati dal PTCP 38
6.6.1. Metodologia 38
6.6.2. Variazione dei perimetri 39

7. ANDAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE 40
7.1. Variante dello Strumento Urbanistico Attuativo in Località La Piana 40
7.2. Stato di attuazione del PRG 40

8. PROPRIETA' DEL SUOLO 41

9. CARATTERI FISICI E PAESISTICI 42
9.1. Caratteri morfologici e altimetrici del territorio 42
9.2. Uso del suolo ed elementi identificativi del territorio 42

10. TERRITORIO URBANIZZATO 44
10.1. Metodologia 44
10.2. Caratteristiche dell'edificato 44
10.2.1. Densità 44
10.2.2. Altezza degli edifici 44
10.2.3. Funzioni prevalenti 44
10.2.4. Identificazione dei valori e degli edifici sottoposti a vincolo 45
10.3. Servizi pubblici, di uso pubblico e standard urbanistici 46

11. ACCESSIBILITA' E MOBILITA' 49
11.1. Viabilità 49
11.2. Trasporto pubblico 49
11.3. Pedonalità e distanze 49
11.4. Parcheggi 51
11.4.1. Elenco dei parcheggi pubblici e pertinenziali 51

12. SINTESI E CONCLUSIONI 53

1. PREMESSA

La presente Descrizione Fondativa non ha voluto limitarsi né ad un semplice adempimento formale imposto dalla LUR destinato ad essere conservato e dimenticato in qualche archivio comunale né ad una analisi strumentalmente indirizzata alla giustificazione di scelte progettuali precostituite, bensì ha cercato di divenire uno strumento di analisi delle condizioni fisiche e sociali del territorio implementabile e aggiornabile, in grado di fornire agli uffici elemento utile a pianificare interventi operativi su temi sociali (distribuzione dei servizi pubblici, distribuzione della popolazione sul territorio, ecc.), economici (localizzazione e sviluppo delle attività economiche quali le strutture commerciali, ricettive, balneari, artigianali, ecc.), della mobilità (sistema dei parcheggi, localizzazione dei poli di attrazione, adeguatezza dei tramiti stradali, ecc.), dell'ambiente (sistema del verde urbano, politiche sulle aree agricole e di presidio, patto dei sindaci, ecc.). E non solo.
Con tale ottica occorre pertanto leggere la metodica di analisi intensiva qui proposta che ha senza dubbio travalicato i limiti disciplinarmente imposti dal semplice adempimento formale.
Allegati ai documenti della presente Descrizione Fondativa sono presenti, e ne fanno parte integrante, le indagini e relazioni geologiche e idrologiche, il rapporto ambientale, lo Studio di Incidenza e la Relazione socio economica.

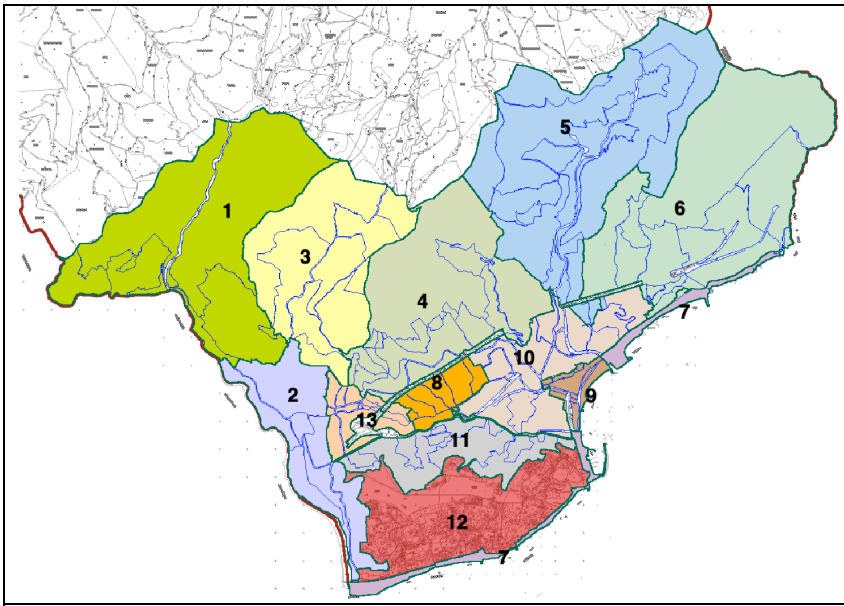
2. ANALISI DIRETTE SUL TERRITORIO COMUNALE

Lo svolgimento delle analisi dirette svolte sul territorio del Comune di Arenzano ha avuto lo scopo del reperimento dei dati necessari alla conoscenza delle componenti territoriali ed alla loro sistematizzazione per l'utilizzo in sede progettuale.
Le analisi hanno riguardato la sola porzione di territorio esterna al Parco del Beigua, lasciando nelle aree ivi incluse il patrimonio di conoscenze connesso alla pianificazione sovraordinata in essere. Tale porzione rappresenta circa il 50% dell'intero territorio comunale; il restante 50% è a sua volta suddiviso a metà tra territorio agricolo e boschivo non insediato (o debolmente e limitatamente insediato) e territorio urbano insediato.
A sua volta questa porzione urbana, limitata a un quarto dell'intero comune, presenta vaste pause non edificate rappresentate dal campo da golf, dai parchi di villa Figoli e castello Negrotto Cambiaso, dalle vaste aree verdi del complesso della Pineta, dagli estremi versanti di ponente e levante che riducono il territorio realmente insediato ed edificato a circa un decimo del suo totale.

2.1. Ripartizione del territorio in frazioni

Un primo livello di ripartizione del territorio di analisi, è costituito dal riconoscimento delle sue parti costitutive principali. Si tratta, in questa fase, di individuare le frazioni o i quartieri che compongono il territorio comunale. In linea di massima questa ripartizione è già definita dalla toponomastica e dalla articolazione territoriale. Il compito che il primo livello di ripartizione territoriale deve svolgere è quello di definire in maniera precisa i limiti che, nella varietà delle situazioni reali, spesso non sono definiti in maniera netta, il passaggio da una località, frazione o quartiere ad un altro avviene spesso attraverso una zona di transizione che appartiene un po' all'uno ed un po' all'altro. Poiché i perimetri, che questa prima fase del piano cerca, sono destinati a diventare perimetri normativi, è necessario che le delimitazioni diventino precise e si individuino limiti e perimetri netti.
È opportuno che le delimitazioni delle frazioni, e le loro successive ripartizioni, siano fatte coincidere con elementi di immediata fisicità, come ad esempio corsi d'acqua, strade, crinali, eccetera.

Nel territorio del comune di Arenzano sono state individuate le seguenti frazioni:



Alta Val Lerone 1
Bassa Val Lerone 2
Pecorara 3
Versanti sopra autostrada 4
Cantarena 5
Versanti di Levante 6
La Costa 7
La Piana 8
Città – centro storico 9
Città – consolidata 10
Pineta nord 11
Pineta sud 12
Terralba 13

Ripartizione del territorio in frazioni

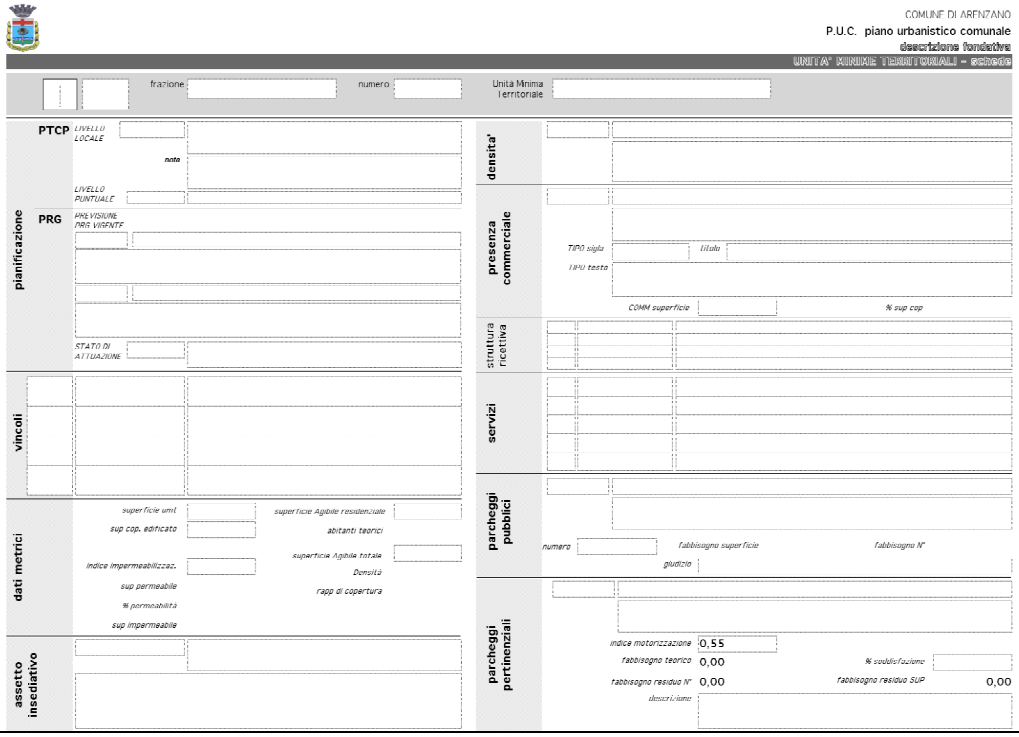
2.2. Unità Minime Territoriali

Ciascuna frazione è stata suddivisa in unità ancora più piccole, definite *unità minime territoriali.* Le unità minime territoriali hanno, come loro caratteristica, quella di possedere una omogeneità dal punto di vista dell'assetto insediativo e del paesaggio.
Anche il confine delle unità minime territoriali, è stato individuato in elementi fisici riconoscibili, come ad esempio le strade, i corsi d'acqua, i muri di recinzione, i crinali, eccetera.
Ad ogni *unità minima territoriale* è stata attribuita una sigla od un numero, articolato progressivamente per ciascuna frazione.
L'analisi di ogni *unità minima territoriale* è condotta attraverso l'indagine diretta ed attraverso la sovrapposizione delle cartografie tematiche, di modo da ottenere la stratificazione delle informazioni e la loro sintetica descrizione all'interno di una scheda.
Le informazioni specifiche ricercate per ciascuna *unità minima territoriale* sono relative a:

- *aspetti relativi alla pianificazione sia urbanistica che paesaggistica,*
- *aspetti relativi alla vincolistica,*
- *i dati metrici quantitativi riferiti alla dimensione della unità e dell'insediamento che vi insiste,*
- *i dati relativi all'assetto insediativo,*
- *i dati riguardanti la densità,*
- *i dati relativi alla presenza di attività commerciali, ricettive e dei servizi,*
- *i dati che riguardano la presenza e la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.*

2.3. La schedatura delle Unità Minime Territoriali

Le schede utilizzate, per indagare le *unità minime territoriali*, sono composte da una intestazione e da un corpo che contiene tutti gli argomenti oggetto di indagine.
Nella intestazione sono indicati il numero e il titolo della frazione di appartenenza, il numero e il titolo della unità minima territoriale.
Gli argomenti di indagine contenuti nella scheda sono descritti di seguito.



Esempio di Scheda di rilievo delle Unità Minime Territoriali

2.3.1. Pianificazione: PTCP Piano Territoriale Di Coordinamento Paesistico

Questa parte riguarda l'attribuzione della previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico alla unità minima territoriale. Sono distinti i due livelli: locale e puntuale.

Il livello locale riporta le previsioni contenute nel PTCP per l'unità minima territoriale che di norma viene delimitata in maniera paesaggisticamente omogenea.

Il livello puntuale riporta invece le indicazioni di maggior dettaglio che lo studio paesistico di approfondimento ha fatto. Generalmente l'articolazione del livello locale nel puntuale, avviene attraverso una gradazione del livello, i cui gradi sono corrispondenti alle specificità del territorio, riferite ad una valutazione complessiva del comune e/o del territorio di riferimento.

Pertanto la scheda riporterà, nella parte relativa al livello puntuale, la sigla e la descrizione sintetica che la articolazione paesistica di dettaglio ha individuato.

2.3.2. Pianificazione: PRG Piano Regolatore Comunale

In questa parte della scheda è riportata la previsione urbanistica di PRG in essere, richiamando la sigla, il titolo e la descrizione sintetica della normativa.

Nella scheda si riporta inoltre lo stato di attuazione del piano per *l'unità minima territoriale*, distinguendo una serie di comportamenti riconducibili alle situazioni seguenti:

ATT.1	ZONA DI PRG COMPLETAMENTE ATTUATA	*Nell'area le previsioni insediative del PRG sono completamente attuate. Intendendo con questo che la previsione sia attuata senza margini di precisazione e completamento.*
ATT.2	ZONA DI PRG ATTUATA	*Nell'area le previsioni insediative del PRG sono sostanzialmente attuate. Intendendo con questo che la previsione abbia avuto la sua sostanziale attuazione a meno di qualche marginale completamento la cui realizzazione non è in grado di spostare in maniera significativa l'assetto urbanistico ormai definito.*
ATT.3	ZONA DI PRG PARZIALMENTE ATTUATA	*Nell'area le previsioni insediative del PRG sono parzialmente attuate. La parziale attuazione sottintende una evoluzione della zona non ha ancora completamente compiuta e suscettibile di integrazione all'interno delle normative in essere.*
ATT.4.0	ZONA DI PRG NON ATTUATA	*Nell'area le previsioni insediative del PRG sono non sono state attuate.*
ATT.4.1	ZONA DI PRG NON ATTUATA - vincolo decaduto	*Nell'area le previsioni del PRG non sono state attuate ed il vincolo è decaduto. Il riferimento è evidentemente per zone a standard all'interno delle quali non siano state avviate procedure di acquisizione o esproprio nei limiti di validità del vincolo.*

2.3.3. Vincoli

In questa parte vengono elencati i vincoli ai quali l'unità minima è sottoposta.
Il vincolo può riguardare l'intera unità minima, quando ad esempio si tratta di vincoli paesaggistici, oppure una parte di questa quando si tratta ad esempio di vincoli di distanza rispetto alle infrastrutture. Si riporta di seguito l'elenco delle situazioni vincolistiche tipiche.

VINC.1	VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE ART. 142 DLgs 42/04 EX L. 431/85	*Ambiti nei quali vige il Vincolo Paesaggistico Ambientale di cui all'art. 142 del DLgs 42/04 già L. 431/85*
VINC.2	VINCOLO SU IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO ART. 136 DLgs 42/04 GIA' 1497/39	*Ambiti nei quali vige il Vincolo Monumentale di cui all'art. 136 del DLgs42/04 già 1497/36*
VINC.3	VINCOLO IDROGEOLOGICO EX RD 3267/23	*Ambiti nei quali vige il VINCOLO IDROGEOLOGICO EX RD 3267/23*
VINC.4	VINCOLO IDRAULICO DPR 119/98 RD 523/1904	*Ambiti nei quali vige il Vincolo Idraulico di cui al DPR 119/98 RD 523/1904*
VINC.5	VINCOLO DA ELETTRODOTTO DPCM 23/4/92 DM LLPP 19/11/91	*Ambiti nei quali vige il Vincolo da elettrodotto di cui ai DPCM 23/4/92 DM LLPP 19/11/91*
VINC.6	VINCOLO AREA MILITARE	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di area Militare*
VINC.7	VINCOLO AREE PERCORSE DAL FUOCO	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di aree percorse dal fuoco L. 353/00*
VINC.8	VINCOLO CIMITERIALE	*Ambiti nei quali vige il Vincolo Cimiteriale TULS di cui al RD 1234/34*

VINC.9	VINCOLO DI RISPETTO FERROVIARIO	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di rispetto ferroviario DPR 753/80 e DM 3/8/1981*
VINC.10	VINCOLO DI RISPETTO AUTOSTRADALE	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di rispetto autostradale*
VINC.11.1	VINCOLO DI RISPETTO STRADALE - strada Provinciale	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di rispetto stradale c.d.s. DLgs 285/92 e smi*
VINC.11.2	VINCOLO DI RISPETTO STRADALE - strada Comunale	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di rispetto stradale c.d.s. DLgs 285/92 e smi*
VINC.12	VINCOLO RISPETTO DAL DEMANIO MARITTIMO	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di rispetto dal Demanio Marittimo (art. 55 codice della navigazione RD 327/252). Le nuove opere previste entro 30 metri dal demanio Marittimo debbono essere preventivamente autorizzate dal Capo Dipartimento*
VINC.13	VINCOLO AREA DEMANIALE	*Ambiti nei quali vige il Vincolo di area Demaniale*
VINC.14	VINCOLO SISMICO	*Ambiti nei quali vige il Vincolo sismico ex art 93 DPR 380/01*
VINC.15	VINCOLO S.GESU' DI PRAGA	*Ambiti nei quali vige il Vincolo Territoriale - D.M. 03/06/1960*
VINC.16	VINCOLO "MALOA"	*Ambiti nei quali vige il Vincolo territoriale - D.M. 17/03/1964*
VINC.17	VINCOLO "LA COLLETTA"	*Ambiti nei quali vige il Vincolo territoriale - D.M. 19/06/1958*
VINC.18	VINCOLO "CENTRO STORICO"	*Ambiti nei quali vige il Vincolo territoriale - Centro storico*
VINC.19	VINCOLO "PARCO FIGOLI"	*Ambiti nei quali vige il Vincolo territoriale - Parco Figoli*
VINC.20	VINCOLO "PARCO PALLAVICINI"	*Ambiti nei quali vige il Vincolo territoriale - Parco Pallavicini*
N.V.	NESSUN VINCOLO	*Non esistono vincoli all'interno della U.M.T.*

2.3.4. Dati metrici.

I dati metrici riportati nella scheda sono:

St	Superficie della unità minima territoriale	*Riporta la superficie ricavata dal poligono che delimita la unità minima territoriale.*
Scop	Superficie coperta dell'edificato	*Riporta la superficie coperta dell'edificato che interessa l'unità minima, ricavata dai poligoni dei sedimi dei fabbricati.*
Rc	Rapporto di copertura	*E' il rapporto in percentuale tra la superficie coperta dell'edificato e la superficie dell'unità minima territoriale.* *Rc=Scop/St*
Ii	Indice di impermeabilizzazione del suolo	*Riporta un valore che, applicato alla superficie coperta dell'edificato esistente, la corregge in funzione delle modalità insediative della unità minima territoriale. Tale valore è considerato zero in presenza di una modalità insediativa che comporta una totale impermeabilizzazione del suolo, come nel caso degli insediamenti produttivi dove gli spazi esterni sono totalmente impermeabilizzati. Il valore è poi indicato come uno per gli ambiti dove le modalità insediative non comportano la impermeabilizzazione negli spazi esterni, ad esempio gli edificati rurali di più vecchia formazione dove l'insediamento non ha spazi esterni trasformati in quantità significative. La misura del valore sale poi in funzione delle modalità di utilizzo del suolo che hanno le varie modalità insediative. Il ventaglio dei valori è indicato nella tabella del par 2.3.5.*
Simp	Superficie impermeabile	*Indica la estensione della superficie impermeabile della unità minima territoriale. Il valore è calcolato automaticamente sottraendo alla superficie della unità minima territoriale (St) il prodotto della superficie coperta per l'indice di impermeabilizzazione del suolo.* *Simp = St – (Scop x Ii)*
Sperm	Superficie permeabile	*È la superficie non occupata dal sedime dei fabbricati e dalle aree impermeabilizzate. Viene calcolata automaticamente con la formula:* *Sperm = St – Simp*
%Perm	Percentuale di permeabilità	*È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie della unità minima territoriale.* *%Perm = Sperm / St*
Sa	Superficie agibile	*È la superficie agibile dell'intero edificato che insiste nell'unità minima territoriale. Il valore deriva dal rilievo diretto effettuato.*
Ab	Abitanti teorici	*È la quantità di abitanti che teoricamente sono insediabili nella unità minima territoriale. Il valore è calcolato automaticamente dividendo la superficie agibile residenziale per 25 m_ ad abitante.*

2.3.5. Assetto insediativo

In questa parte della scheda si descrive l'assetto insediativo della unità minima territoriale. L'assetto è identificato descrivendo la modalità insediativa prevalente con riferimento alle tipologie edilizie prevalenti, all'altezza dei fabbricati ed al processo storico formativo che ha generato l'insediamento.

La tabella seguente riporta le diverse modalità di assetto insediativo considerate (individuate per sigla e titolo), la loro descrizione e la indicazione, per ciascuna modalità insediativa, degli indici di:

- impermeabilizzazione del suolo (***Ii*** – che esprime il moltiplicatore, da applicare alla Superficie coperta, che tiene conto dell'estensione delle sistemazioni artificiali del suolo)
- soddisfazione del fabbisogno di parcheggio pertinenziale (**Pp**, che esprime la percentuale di soddisfazione del fabbisogno di parcheggio pertinenziale ipotizzabile in rapporto alle modalità insediative)

sigla	*titolo*	*descrizione*	***Ii***	***Pp***
ST	TESSUTO STORICO	*Identifica i tessuti storici, di più vecchia/antica formazione. Comprende sia gli aggregati di origine medioevale (centri storici), che le parti di espansione anche più recenti otto/novecentesche.* *Nella categoria sono inoltre compresi gli aggregati (piccoli borghi/nuclei) di derivazione rurale, anche di antica formazione e quelli di origine produttiva costruiti entro gli anni 40.*	**1,80**	**0,05**
ST.1	TESSUTO STORICO DI ORIGINE PRE OTTOCENTESCA	*Comprende il "centro storico" di origine medioevale o rinascimentale e le sue modificazioni successive sino alle trasformazioni della prima età industriale. E' generalmente definito dal perimetro del borgo/città murato.*	**1,30**	**0,05**
ST.2	TESSUTO STORICO DI ORIGINE OTTO-NOVECENTESCA	*Comprende le parti di prima espansione urbana di fine ottocento, primi novecento. Si applica nei casi dove la espansione urbana del periodo abbia generato fenomeni dotati di una propria riconoscibilità e di una dimensione relativamente significativa.*	**1,30**	**0,10**
ST.3	AGGREGATO DI ORIGINE RURALE	*Identifica nuclei minori, come dimensione e consistenza, legati alla cultura agricola. Si tratta di aggregati chiusi, dislocati lungo la viabilità, aperti, radunati attorno ad una piccola corte, ecc la cui derivazione storico formativa è connessa alla coltivazione dell'ambito di riferimento.*	**1,20**	**0,75**
ST.4	AGGREGATO DI ORIGINE PRODUTTIVA	*Identifica nuclei di attività della prima epoca industriale la cui localizzazione deriva dalla vicinanza con le fonti energetiche. Si tratta di nuclei con manufatti produttivi singoli od aggregati a fabbricati residenziali anche di diversa origine. La prevalenza della destinazione produttiva li distingue da quelli rurali.*	**1,10**	**0,80**

sigla	*titolo*	*descrizione*	*Ii*	*Pp*
URB	EDIFICATO URBANO	*Individua le parti di edificato appartenente alla espansione urbana. Comprende situazioni ed episodi diversi per densità, origine urbanistica, ruolo, ecc. Le ulteriori specificazioni lo suddividono in categorie connotate dalle diverse modalità insediative.*	**-**	**-**
URB.U	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA	*Comprende gli ambiti di appartenenza urbana la cui origine deriva da una progettazione unitaria di iniziativa pubblica (PEEP o simili), o privata (Lottizzazioni, ecc). La unitarietà è identificativa di una assetto progettato unitariamente per quanto riguarda la rete infrastrutturale, la disposizione planoaltimetrica, ecc.*	**1,30**	**0,75**
URB.U.1	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA -case continue/schiere	*Identifica gli ambiti urbani derivati da progettazione urbanistica unitaria quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da case continue o case a schiera. Si tratta di ambiti di altezza limitata a due o tre livelli, con edificato fatto da porzioni singole o parzialmente tali, affiancate o continue, generalmente con giardini. La scansione dell'insediamento comprende generalmente la sequenza strada-giardino di fronte-case allineate-giardino dietro.*	**1,20**	**0,75**
URB.U.2	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA -villini su lotto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da progettazione urbanistica unitaria, quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da case/villini su lotto. Si tratta di ambiti di altezza limitata a due o tre livelli, con edificato fatto da edifici singoli mono/bifamiliari su lotto. I fabbricati sono generalmente al centro dell'area/lotto di appartenenza.*	**1,10**	**1,00**
URB.U.3	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA -palazzine su lotto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da progettazione urbanistica unitaria quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da palazzine su lotto. Si tratta di ambiti di altezza a tre o quattro livelli, con edificato fatto da edifici condominiali su lotto. I fabbricati sono generalmente al centro dell'area/lotto di appartenenza.*	**1,50**	**0,90**

sigla	*titolo*	*descrizione*	*Ii*	*Pp*
URB.U.4	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA -condominiale alto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da progettazione urbanistica unitaria quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da edifici condominiali alti. I fabbricati hanno altezza superiore ai 4-5 piani. La modalità insediativa si articola a seconda delle situazioni morfologiche incontrate e delle scelte tipologiche effettuate: - condomini a blocco isolato alto, su lotto originario o artificialmente condotto, in piano; - condominio articolato, disposto a seguire gli andamenti del limite di proprietà e/o del suolo; - condominio a corte, organizzato attorno ad una corte centrale; - condominio a terrazze, disposto a gradoni lungo il pendio;*	**1,80**	**0,70**
URB.S.4	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA EDIFICAZIONE SINGOLA -condominiale alto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da edificazione singola sull'area disponibile quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da edifici condominiali alti. I fabbricati hanno altezza superiore ai 4-5 piani. La modalità insediativa si articola a seconda delle situazioni morfologiche incontrate e delle scelte tipologiche effettuate: - condomini a blocco isolato alto, su lotto originario o artificialmente condotto, in piano; - condominio articolato, disposto a seguire gli andamenti del limite di proprietà e/o del suolo; - condominio a corte, organizzato attorno ad una corte centrale; - condominio a terrazze, disposto a grodoni lungo il pendio;*	**1,80**	**0,50**
URB.S.3	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA EDIFICAZIONE SINGOLA -palazzine su lotto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da edificazione singola sull'area disponibile quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da palazzine su lotto. Si tratta di ambiti di altezza a tre o quattro livelli, con edificato fatto da edifici condominiali su lotto. I fabbricati sono generalmente al centro dell'area/lotto di appartenenza.*	**1,50**	**0,90**

sigla	*titolo*	*descrizione*	*Ii*	*Pp*
URB.S.2	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA EDIFICAZIONE SINGOLA -villini su lotto	*Identifica gli ambiti urbani derivati da edificazione singola sull'area disponibile quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da case/villini su lotto. Si tratta di ambiti di altezza limitata a due o tre livelli, con edificato fatto da edifici singoli mono/bifamiliari su lotto. I fabbricati sono generalmente al centro dell'area/lotto di appartenenza.*	**1,10**	**1,00**
URB.S.1	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA EDIFICAZIONE SINGOLA -case continue/schiere	*Identifica gli ambiti urbani derivati da edificazione singola sull'area disponibile quando la modalità insediativa prevalente sia costituita da case continue o case a schiera. Si tratta di ambiti di altezza limitata a due o tre livelli, con edificato fatto da porzioni singole o parzialmente tali, affiancate o continue, generalmente con giardini. La scansione dell'insediamento comprende generalmente la sequenza strada-giardino di fronte-case allineate-giardino dietro.*	**1,20**	**0,90**
URB.S	EDIFICATO URBANO DERIVATO DA EDIFICAZIONE SINGOLA	*Comprende gli ambiti di appartenenza urbana la cui origine deriva da edificazione singola sull'area di proprietà. La regola urbanistica è generalmente derivata dalla semplice applicazione dell'indice fondiario previsto dallo SUG, e la dislocazione planoaltimetrica segue la distanza dai confini del lotto disponibile.*	**1,20**	**1,00**
SP	AMBITO SPECIALISTICO	*Identifica gli ambiti con funzione unitaria, o ampiamente prevalente, di tipo specialistico.*	**-**	**-**
SP.pa	AMBITO SPECIALISTICO - PARCO -GIARDINO	*Identifica un'ambito con funzione a parco/giardino*	**-**	**-**
SP.pa.01	AMBITO SPECIALISTICO - PARCO -GIARDINO CON VILLA	*Identifica un'ambito con funzione a parco/giardino legato alla presenza di una villa*	**1,00**	**1,00**
SP.pa.02	AMBITO SPECIALISTICO - PARCO -GIARDINO CON SERVIZI	*Identifica un'ambito con funzione a parco/giardino legato alla presenza di servizi specialistici*	**1,10**	**1,00**
SP.sv.01	AMBITO SPECIALISTICO - SERVIZI PUBBLICI	*Identifica un'ambito con funzione a servizi specialistici pubblici. I servizi possono essere di tipo sportivo, sanitario assistenziale, ricreativo, amministrativo, ecc*	**1,30**	**1,00**

sigla	*titolo*	*descrizione*	*Ii*	*Pp*
SP.sv.02	AMBITO SPECIALISTICO - SERVIZI PRIVATI	*Identifica un'ambito con funzione a servizi specialistici privati. I servizi possono essere di tipo sportivo, sanitario assistenziale, ricreativo, amministrativo, ecc*	**1,30**	**1,00**
SP.pr	AMBITO SPECIALISTICO - ZONA PRODUTTIVA	*Identifica un'ambito con funzione produttiva. Sono comprese le zone con attività artigianali, di deposito e stoccaggio merci, magazzini, ecc*	**2,20**	**1,00**
SP.comm	AMBITO SPECIALISTICO - ZONA COMMERCIALE	*Identifica un'ambito con funzione commerciali. Sono compresi i centri commerciali, i parchi commerciali, ecc*	**1,80**	**0,80**
SP.att	AMBITO SPECIALISTICO - Attrezzature	*Identifica un'ambito con funzioni specialistiche per attrezzature ed impianti. Sono comprese le attrezzature portuali, le zone balneari, le zone miste con fasce balneari e sportive, ecc*	**1,00**	**1,00**
SP.ag	AMBITO SPECIALISTICO - ZONA AGRICOLA	*Identifica un'ambito con funzione prevalentemente agricola. Sono comprese le zone abitate con forte presenza di aree atte alla coltivazione orticola e seminativa, o in serra.*	**1,10**	**1,00**

2.3.6. Densità.

La densità esprime il rapporto tra la superficie agibile residenziale insediata e la superficie della unità minima territoriale.
Sono distinte classi di densità, a partire da densità di tipo urbano, fino ad arrivare a densità basse che identificano ambiti con una modesta dimensione dell'insediamento. Le classi di densità che sono utilizzate per la compilazione delle schede sono le seguenti:

classi di densità			*Min*	*Max*	*descrizione*
BASSA	**D.0a**	DISABITATO		0,00	*Disabitato, ambito senza insediamenti. La densità è inferiore o uguale a 0,01 mq/mq.*
	D.0b	DENSITA' MOLTO BASSA		0,01	*La densità è inferiore a 0.01 mq/mq*
	D.1a	DENSITA' BASSA	0,01	0,03	*Insediamento rarefatto su aree a coltivazione. La densità è compresa tra 0,01 e 0,03 mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
	D.1b	DENSITA' BASSA	0,03	0,10	*Insediamento sparso costituito da edifici singoli con un'altezza fino ai 3 piani, ed aree libere di varia destinazione. La densità è compresa tra 0,03 e 0,10mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
MEDIA	**D.2a**	DENSITA' MEDIO - BASSA	0,10	0,50	*La densità è compresa tra 0,10 e 0,50 mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
	D.2b	DENSITA' MEDIA	0,50	1,00	*La densità è compresa tra 0,50 e 1,00 mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
	D.2c	DENSITA' MEDIA - ALTA	1,00	1,50	*La densità è compresa tra 1,00 e 1,50 mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
ALTA	**D.3a**	DENSITA' ALTA	1,50	2,49	*La densità è compresa tra 1,50 e 2,50 mq/mq, escluso l'estremo superiore.*
	D.3b	DENSITA' MOLTO ALTA	2,50		*La densità è maggiore di 2,50 mq/mq.*

2.3.7. Presenza commerciale.

Si ricerca la presenza e la consistenza delle attività commerciali all'interno dell'unità minima territoriale.
Lo scopo del parametro è di individuare, all'interno dell'unità di analisi, quegli ambiti, quartieri, strade eccetera nelle quali è diffusa la presenza delle attività commerciali.
La gradazione delle attività è identificata con classi che corrispondono a diversi livelli di intensità quantitativa e qualitativa delle attività commerciali delle quali all'interno della scheda si dà anche una descrizione del tipo di attività e una descrizione quantitativa oltre ad una indicazione sulla percentuale di superficie coperta con la superficie della unità minima territoriale.
Le gradazioni ed i parametri utilizzati sono i seguenti:

COMM.0	Assenza	*Nella Unità Minima non ci sono attività commerciali*
COMM.1	Sporadico	*Nella Unità Minima le attività commerciali hanno una superficie compresa nel 5% della superficie agibile complessiva*
COMM.2	Debole	*Nella Unità Minima le attività commerciali hanno una superficie compresa tra il 5 e il 10% della superficie agibile complessiva*
COMM.3	Medio	*Nella Unità Minima le attività commerciali hanno una superficie compresa tra il 10 e il 20% della superficie agibile complessiva*
COMM.4	Forte	*Nella Unità Minima le attività commerciali hanno una superficie compresa oltre il 20% della superficie agibile complessiva*
COMM.T.1a	Unità di vicinato con prevalenza di pubblici esercizi	*Le attività commerciali sono costituite da unità di vicinato, un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali*
COMM.T.1b	Unità di vicinato	*Le attività commerciali sono costituite da unità di vicinato, un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali*
COMM.T.1c	Unità di vicinato - Centro storico	*Le attività commerciali sono costituite da unità di vicinato, un'aggregazione di esercizi di vendita situata ai piani terra di una o più unità edilizie del centro storico destinate anche ad altre funzioni non commerciali*
COMM.T.2a	Media Strutture di vendita alimentari	*Si considera media struttura di vendita la cui superficie di vendita deve essere minimo 251 mq e massimo 2500 mq; l'ara di vendita è quella destinata alle merci esclusi magazzini, depositi, uffici e bagni*
COMM.T.2b	Media Strutture di vendita non alimentari	*Si considera media struttura di vendita la cui superficie di vendita deve essere minimo 251 mq e massimo 2500 mq; l'ara di vendita è quella destinata alle merci esclusi magazzini, depositi, uffici e bagni*
COMM.T.3a	Grandi Strutture di vendita alimentari	*Si considera grande struttura di vendita la cu superficie di vendita oltre i 2500 mq; l'ara di vendita è quella destinata alle merci esclusi magazzini, depositi, uffici e bagni*
COMM.T.3b	Grandi Strutture di vendita non alimentari	*Si considera grande struttura di vendita la cui superficie di vendita oltre i 2500 mq; l'ara di vendita è quella destinata alle merci esclusi magazzini, depositi, uffici e bagni*
COMM.T.4a	Attività artigianali	*Le attività commerciali sono costituite da un'aggregazione di esercizi di tipo artigianale nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, inclusi gli annessi destinati allo stoccaggio e alla lavorazione della merce*

2.3.8. Struttura ricettiva

La ricerca della posizione e consistenza della struttura ricettiva nella parte di analisi e schedatura è limitata alla individuazione per ciascuna unità minima territoriale delle diverse attività riportandone i riferimenti principali. Ulteriori approfondimenti sono stati demandati allo specifico studio imposto dagli adempimenti della LR 1/2008 e alla conseguente pianificazione delle strutture alberghiere.
Per il comparto extra alberghiero è stato effettuato il censimento necessario invece alle politiche di sviluppo del settore demandate al PUC dalla LR 2/2008.

2.3.9. Servizi

Sono indicati i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti nella unità minima territoriale, seguendo la suddetta classificazione:

- NESSUN SERVIZIO
- VERDE URBANO/SPORT
- ISTRUZIONE
- INTERESSE COMUNE

Per una approfondimento sullo studio dei servizi si rimanda all'ALLEGATO A1.03 *Elenco dei servizi*.

2.3.10. Parcheggi

La parte riservata ai parcheggi descrive la dotazione ed il fabbisogno di parcheggi pubblici e pertinenziali della *unità minima territoriale* .

2.3.10.1. Parcheggi pubblici

Sono identificati i parcheggi pubblici esistenti nella unità minima territoriale, dandone la descrizione qualitativa e quantitativa.
La dotazione di parcheggi pubblici dei quali unità minima territoriale ha bisogno, è determinata in maniera automatica, utilizzando la *popolazione virtuale* residente nell'area e tenendo conto della presenza di funzioni non residenziali.
La dotazione di parcheggi pubblici è distinta tra:

- *strutturati*, ovvero tra i parcheggi che derivano da un intervento progettato,
- *non strutturati,* ovvero la indicazione della presenza di auto parcheggiate lungo le strade in modo informale.

Occorrerebbe, nei giudizi qualitativi, aggiungere considerazioni in relazione alla utilizzazione dei parcheggi pubblici. Questo perché, molto spesso, il parcheggio pubblico *strutturato,* viene utilizzato come parcheggio ad uso degli abitanti della zona che non hanno parcheggi pertinenziali sufficienti.
Ad esempio i parcheggi al margine degli edificati storici sono parcheggi prima di tutto utilizzati dai residenti che non trovano altro modo per sistemare le automobili. Allo stesso modo all'interno dei quartieri ottocenteschi densi, oppure nelle aree di espansione con alta densità costruiti negli anni 60, non esistono dotazioni sufficienti di parcheggi pertinenziali e quindi lo spazio pubblico viene utilizzato come parcheggio privato delle auto dei residenti che ne sono privi.
Solitamente è il regime di gestione del parcheggio che evidenzia il suo utilizzo. È infatti possibile distinguere tra:

- parcheggio pubblico vero e proprio, dove la sosta è a pagamento oppure a limiti orari
- parcheggio pubblico riservato ai residenti, o con parti riservate, dove l'utilizzo libero oppure la chiara identificazione di alcune parti, identificano un uso in qualche modo pertinenziale

La scheda riporta in automatico il fabbisogno di parcheggi pubblici ricavandolo dalla seguente formula:

PP = (Ab x 2,5) + (SAc x 1)
Il risultato della formula esprime la dotazione in metri quadri del fabbisogno di parcheggi pubblici. Applicando una superficie di 25 m_ a posto auto si ricava il numero di parcheggi necessari.
La differenza tra il numero di parcheggi necessari e quelli esistenti esprime l'eventuale deficit.

2.3.10.2. Parcheggi pertinenziali

La dotazione dei parcheggi pertinenziali, a differenza di quelli pubblici, non è determinabile quantitativamente in maniera diretta.
Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali è determinato utilizzando l'indice di motorizzazione del Comune. I dati relativi all'indice di motorizzazione, che esprime il rapporto fra popolazione residente e veicoli circolanti, si ricava dalle tabelle Aci che sono disponibili per ogni Comune d'Italia per gli ultimi anni.
Utilizzando l'indice di motorizzazione, poiché questo è fondato sulla reale quantità di veicoli che sono circolanti sul territorio comunale, è possibile ottenere il fabbisogno reale della dotazione di parcheggi pertinenziali.
L'uso di questo parametro, in luogo degli standard urbanistici correnti, ha come conseguenza una evidenza del deficit di parcheggi che, applicando le percentuali di superficie agibile richieste dalle normative in vigore, invece non emergerebbe. La scelta del tipo di parametro, anticipa, in qualche modo, le scelte che saranno effettuate in sede di pianificazione al momento della determinazione delle percentuali di parcheggio da applicare per le nuove costruzioni alle ristrutturazioni, ed al momento di decidere le politiche per la dotazione dei parcheggi pertinenziali, ovvero le politiche per la individuazione, se necessario, di aree ed iniziative in grado di avviare la soddisfazione del fabbisogno.
Una volta determinato automaticamente il fabbisogno di parcheggi pertinenziali, la quantificazione dei parcheggi esistenti, poiché non sono disponibili dati più diretti, è effettuata in modo indiretto individuando uno ipotetico livello di soddisfazione che deriva dalle modalità insediative.
Ad esempio nei tessuti storici, densi e privi di spazi di parcheggio il livello di soddisfazione potrà essere considerato pari a zero, oppure, in presenza di parcheggi strutturati e riservati ai residenti potrà essere fatta una valutazione in rapporto alla capacità dei parcheggi. All'opposto, nei quartieri costituiti da edifici singoli su lotto, il livello di soddisfazione, quando i lotti sono sufficientemente grandi, potrà essere considerato completo. Ciò in quanto, ciascuno edificio, ricava nel proprio sedime o nel giardino di pertinenza, gli spazi per il proprio parcheggio e per quello dei visitatori.
Fra le due gradazioni estreme, degli insediamenti costruiti quando non c'erano le automobili, e quindi privi degli spazi necessari per il ricovero, e di quelli invece con sufficienti spazi per il parcheggio, sono individuate gradazioni intermedie che la metodologia indica con valori da adattare ai singoli casi tenendo conto delle situazioni specifiche.
La tabella seguente elenca i livelli di soddisfazione che sono stati individuati; i valori derivano dalla relazione con le diverse modalità insediative.

% di SODDISFAZIONE	*DESCRIZIONE*
0,05	*Caso limite riferito alla modalità insediativa del centro storico in cui i parcheggi pertinenziali sono quasi del tutto assenti; ragion per cui la percentuale di soddisfazione di parcheggi è prossima allo zero.*
0,10	*Indice riferito al tessuto storico di origine otto-novecentesca in cui la soddisfazione dei parcheggi è estremamente bassa.*
0,50	*Indice riferito ad un edificato urbano di derivazione singola e di tipo condominiale alto, in questo caso è molto probabile che siano stati previsti alcuni parcheggi, tali da raggiungere una soddisfazione pari al*

	50%.
0,70	*Indice riferito ad un edificato urbano derivato da progettazione urbanistica unitaria di tipo condominiale alto. Rispetto al caso precedente la percentuale di soddisfazione aumenta lievemente.*
0,75	*Indice riferito a modalità insediative di tipo più rarefatto, come case a schiera o aggregati di origine rurale. In questo caso la soddisfazione di parcheggio raggiunge livelli più elevati.*
0,80	*Indice riferito agli aggregati di origine produttiva o zone commerciali. In queste aree, vista la disponibilità di spazi ampi e lato-strada, la percentuale di soddisfazione di parcheggio raggiunge buoni livelli.*
0,90	*Indice riferito prevalentemente a palazzine su lotto. In questi casi i parcheggi previsti in sede di progetto vanno quasi a corrispondere alle effettive necessità di parcheggio.*
1,00	*Caso limite riferito a ville o villini su lotto o ad ambiti di tipo specialistico quali parchi, servizi privati ecc. In questi casi i parcheggi esistenti soddisfano completamente la richiesta, ragion per cui non è necessaria la previsione di ulteriori parcheggi pertinenziali.*

2.4. Analisi del patrimonio edilizio esistente

2.4.1. Metodologia impiegata

La metodologia utilizzata per la fase di conoscenza del territorio ha come obiettivo quello di individuare, all'interno del patrimonio edilizio esistente, i dati quantitativi, quelli relativi alla destinazione d'uso, i dati relativi alla qualità ed alla presenza di valori architettonici e testimoniali. L'indagine viene condotta direttamente sul territorio utilizzando schede sintetiche da compilare con i dati derivanti dall'indagine diretta.

L'organizzazione dei dati segue la suddivisione del territorio in frazioni ed unità minime territoriali.
Per ciascuna frazione, i fabbricati esistenti sono numerati attribuendo a ciascuno un numero progressivo che individua le singole unità edilizie. Alcuni dati sono inseriti nella scheda derivandoli dalle disponibilità cartografiche, altri invece derivano dall'indagine diretta. In particolare i dati metrici disponibili dalla cartografia sono limitati alla superficie coperta degli edifici. L'indagine diretta consente di individuare il numero dei piani, la loro destinazione d'uso, e conseguentemente di impostare i dati metrici di superficie coperta e superficie agibile ripartita per le diverse funzioni rilevate. I dati sono riferiti a ciascun edificio i loro raggruppamenti consentono di riportare i dati metrici delle unità minime territoriali e delle frazioni e dell'intero comune.

Pertanto la scheda rileva: i valori del costruito, la articolazione tipologica, il numero dei piani e la loro destinazione, la presenza di attività commerciali, i dati metrici di superficie coperta, superficie agibile articolata per le diverse destinazioni d'uso.

U.M.T.	Unità edilizia N°	Valori	Tipo	SUP. COP.	Piani			Destinazione			SUP. COMM.	SUP. RES.	NOTE
					Re	C	altro	Edificio	P.T	A.P.			

2.4.1.1. Valori

In questa parte si individua la presenza di valori architettonici o testimoniali sull'unità edilizia o su parte di essa. I valori che una scheda di analisi individua sono le seguenti:

	PRESENZA DI VALORI	Si individuano i valori architettonici e testimoniali nelle singole unità edilizie, graduandoli dai valori monumentali (ME L. 1089) a quelli testimoniali (edifici di derivazione rurale, ecc) ai valori stilistici. I manufatti emergenti senza scheda comprendono: - gli edifici monumentali definiti tali dalla L. 1089 ma non elencati dalla Soprintendenza, - le zone archeologiche.
ME	MANUFATTO EMERGENTE SENZA SCHEDA	
ME/..n	MANUFATTO EMERGENTE CON SCHEDA	Indica la presenza di una scheda descrittiva
		Comprende gli edifici dotati di coerenza e particolare pregio architettonico.
Vs.1	VALORE STILISTICO NELLA COMPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	Si riconosce un alto livello linguistico nella composizione dell'edificio indipendentemente dal periodo di costruzione.
Vs.2	VALORE STILISTICO 2: DECORAZIONE DELLA FACCIATA	Si riconoscono gli edifici che mantengono le decorazioni di facciate.
Vs.3	VALORE STILISTICO 3: RESTI DI DECORAZIONE DELLA FACCIATA	
Vs.4	VALORE STILISTICO 4: ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	Sono individuati elementi singoli, da descrivere nelle note, quali: - fregi e decorazioni, - elementi linguistici singoli (terrazzi, cornicioni, ecc)
Vt.		
		Sono compresi: - gli edifici di derivazione rurale (case coloniche, fienili, ecc) sia singoli che aggregati, - i piccoli edifici e manufatti del paesaggio rurale (ricoveri attrezzi, case di campagna, rustici, ecc) quando presentano caratteri architettonici tipici (paramenti in
Vt.1	VALORE TESTIMONIALE DELL'INTERO EDIFICIO	pietra, coperture, elementi di gronda, ecc. - gli edifici degli aggregati storici Si intende la permanenza di elementi architettonici in edifici trasformati o che hanno subito modifiche consistenti. - scale esterne tipiche delle abitazioni rurali, - permanenza di gronde, aperture, parti di paramento, ecc conservati tradizionali,
Vt.2	ELEMENTI ARCHITETTONICI DI VALORE TESTIMONIALE	- aie, finestre di fienile, ecc Gli elementi sono da specificare in nota.

2.4.1.2. Tipologia insediativa.

La individuazione della tipologia insediativa fa riferimento alla seguente tabella classificatoria dalla quale si derivano le appartenenze dei singoli edifici:

C	CONDOMINIO
C pineta	UNITA' COMPRESE ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO DELLA PINETA
C a	CONDOMINIO Articolato
C t	CONDOMINIO a Terrazze
CSi	CASE ISOLATE / CASE SU LOTTO
C c	CONDOMINIO a Corte
Pm	PALAZZINA Moderna
Pn	PALAZZINA Novecento
Lr	CASE IN LINEA Regolari
La	CASE IN LINEA Articolate
T	CASE A TERRAZZE
Sr	CASE A SCHIERA Regolare
Sa	CASE A SCHIERA Articolate
Bla	CONDOMINIO A BLOCCO (ISOLATO Alto)
Bl	CASE A BLOCCO (ISOLATO Basso)
Ba	CASE A BLOCCO Affiancate
CSc	CASE CONTINUE
VL	VILLA CONTEMPORANEA
VN	VILLA NOVECENTO
VNp	VILLA NOVECENTO CON PARCO
EA	EDIFICIO DI DERIVAZIONE RURALE
Ip	BARACCA NON IN MURATURA
Im	BARACCA IN MURATURA
Ia	ANNESSI PER LA CONDUZIONE AGRICOLA
Is	GARAGE O ALTRO SEMINTERRATO
	TIPIZZAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE
Altro	ALTRO (Edifici specialistici)
CPmu	CAPANNONE IN MURATURA
CPme	CAPANNONE IN METALLO
CPmi	CAPANNONE IN MATERIALI MISTI
Es	EDIFICIO SPECIALISTICO
Ag	AGGREGATO DI ORIGINE RURALE
Css	CASA SOTTO STRADA
PAG	PORZIONE DI AGGREGATO

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Arenzano è situato sulla costa della Riviera Ligure, all'interno di un insenatura nell'estremo ponente della Provincia di Genova. La maggior parte del territorio comunale, all'incirca i 2/3, è di tipo montuoso ed appartiene alla Comunità Montana Argentea insieme ai comuni di Cogoleto e Mele nonché del Parco Naturale Regionale del Beigua. I limiti comunali sono definiti a nord con il comune di Sassello, in provincia di Savona, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cogoleto e ad est con Genova nella delegazione di Voltri.
Costituisce il primo comune costiero a ponente del capoluogo e la prima uscita autostradale sulla costa ligure per i veicoli provenienti da nord e in particolare dalla pianura padana.
Tali caratteristiche ne hanno fortemente influenzato i destini urbanistici in quanto da un lato è divenuta meta residenziale fuori porta per chi gravita su Genova a fini lavorativi (si raggiunge in pochi minuti dal centro sia in auto che con i mezzi pubblici, in particolare con il treno) e dall'altro ambita meta turistica per i residenti del capoluogo lombardo, elemento che ha innescato l'insediamento della Pineta, vasto "condominio" extra territoriale inizialmente pensato per quella residenzialità non primaria e progettato da autorevoli rappresentanti della cultura architettonica italiana e in particolare meneghina.

3.1. Identificazione dei sistemi territoriali di appartenenza

Il territorio di Arenzano appartiene al sistema della conurbazione costiera della Riviera Ligure, che dal Golfo di La Spezia si estende formando un grande arco sino al confine francese. Salendo gradatamente di scala si può poi definire prima la sua appartenza al sistema costiero della Riviera di Ponente, quindi ad un tratto di costa omogeneo formato assieme al Comune di Cogoleto. Infatti dal punto di vista della configurazione orografica i territori dei Comuni di Arenzano e Cogoleto risultano omogenei e danno vita ad un ambito caratterizzato dalla pluralità di piccoli bacini idrografici. Anche la configurazione paesaggistica è sostanzialmente affine. Il litorale è formato da tratti alternati di costa rocciosa e spiagge. Verso l'interno si può individuare un articolazione per fasce paesaggisticamente differenti: una prima fascia alle spalle dell'edificazione costiera dove è rintracciabile un paesaggio di tipo agrario ancora ben conservato, un ulteriore fascia di nuclei abitati inseriti nel paesaggio agrario ed un ultima fascia dei territori montani caratterizzati dalla presenza di folte aree boscate.
Scendendo di scala però l'ambito arenzanese appare ben individuato e scandito, verso levante dalle pause insediative che vanno dai versanti costieri compresi tra Vesima e la cava di Fossa Lupara, e verso ponente dalla collina della Pineta e dal versante che gravita sul torrente Lerone.

3.2. Previsione degli SU nelle aree in prossimità dei confini

Nelle aree più prossime ai limiti comunali di Arenzano difficilmente si potrebbero creare situazioni di discrasia, poiché spesso si tratta di aree prevalentemente disabitate da entrambi i lati. Prima di tutto gran parte delle aree confinanti è compresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Beigua, il quale, rappresentando una pianificazione di tipo sovraordinato, provvede autonomamente alla gestione organica ed unitaria delle proprie aree. Il restante territorio di confine tra Genova ed Arenzano è prevalentemente disabitato, caratterizzato dalla presenza di aree boscate e dagli arenili del litorale, ovvero definito da aree naturali e da alcune ex cave che comunque sono sottoposte a tutela e non hanno in previsione la realizzazione di costruzioni. Dalla parte di Cogoleto, più urbanizzata, il limite netto del torrente Lerone aiuta la separazione della pianificazione dei due Comuni. Non si possono fare molte considerazioni sulle previsioni del PUC di Cogoleto poiché al momento è anch'esso in redazione. Unico tema che lega i due Comuni confinanti, chiamando in causa anche la Provincia di Genova in veste di Ente di Coordinamento, è

quello dell'area di trasformazione dell'Ex-Stoppani. Al momento è in corso un progetto di partecipazione, condotto dai tre Enti appena citati, che prevede la diffusione delle informazioni relative alle operazioni di bonifica e di riqualificazione dell'area, aprendo un ragionamento rivolto alla cittadinanza sul futuro dell'area.
Trattandosi di un destino di là da venire e facendo parte di un programma di riqualificazione ambientale di livello nazionale, il PUC non potrà che demandarne i destini alle future decisioni di livello sovra comunale.

4. VINCOLI E STRUMENTAZIONE SOVRAORDINATA

Nella TAV 6.2.1 sono riportati tutti i vicoli che interessano l'area comunale, sia quelli territoriali sia quelli di tipo idrogeologico, in modo tale da poter individuare sulla cartografia una sintesi il più possibile completa.

4.1. Vincoli

Nei confronti della pianificazione sovraordinata e del sistema dei vincoli interessanti il territorio comunale ed il quadro di riferimento pianificatorio devono tenere conto dei seguenti vincoli.

4.1.1. Vincoli Territoriali

- Vincolo "la Colletta"_ D.M. 19/06/58 – G.U. del 08/11/58 n° 269;
- Vincolo "Maloa"_ D.M. 17/03/64 – G.U. del 27/04/65 n° 105;
- Vincolo aree santuario S.Gesù Bambino di Praga_D.M. 03/06/60 – G.U. del 21/06/60 n° 150;
- Area vincolo legge 1497/39_ risultante degli studi propedeutici al P.T.C.P.;
- Vincolo Parco Villa Figoli_ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42;
- Parco Comunale Villa Pallavicini _ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42;
- Vincolo di rispetto delle aree cimiteriali (50 m)_ TULS di cui al R.D. 1234/34;
- Vincolo di rispetto delle aree autostradali (30 m)_ L. 729/1961;
- Vincolo di rispetto delle aree ferroviarie (30 m)_ D.P.R. 753/1980;
- Vincolo di rispetto della sede stradale della via Aurelia (50 m)_D.M. 19/06/1958;

4.1.2. Vincolo idrogeologico

Vincolo idrogeologico RD 30/12/1923 n. 3267 che interssa gran parte della zona pianeggiante pedecollinare urbanizzata.

4.1.3. Parco del Beigua

Perimetro del Parco Naturale Regionale del Beigua ai sensi della LR 12/1995: costituisce il più vasto complesso d'aree vincolate dell'intero comune. Al suo interno la più parte del territorio è costituita da una Riserva Generale Orientata, soltanto due porzioni molto limitate sono Riserve Integrali ed un unica piccola area è destinata ad Area di Sviluppo (suddivisione definita in base alle determinazioni dalla Legge Quadro sulle aree protette).

4.1.4. Siti di interesse comunitario_ZPS

Il Perimetro del Parco Naturale Regionale del Beigua è compreso all'interno del perimetro più vasto della Zona a Protezione Speciale *Beigua-Turchino*, facente parte della Rete Natura 2000 della Liguria.

5. PROCESSO STORICO FORMATIVO DELLE COMPONENTI TERRITORIALI

5.1. Metodologia

La studio del processo storico formativo delle componenti territoriali rappresenta un passaggio fondamentale per la comprensione di un territorio. Costituisce infatti un primo passo della strumentazione urbanistica utile a mettere in evidenza l'evoluzione degli insediamenti e del sistema infrastrutturale; momento decisivo di apprendimento della formazione dell'identità di un luogo, senza il quale sarebbe difficile ed azzardato pervenire alla definizione degli assetti futuri. La TAV 2.1.1 sulle *Situazioni territoriali nei vari periodi* riporta le sezioni storiche agli anni 1901-1933-1961-1980 in modo tale da poter identificare le origini delle forme urbane, la loro relazione con l'evoluzione dei tracciati infrastrutturali e le preesistenze, in modo tale da poter poi andare a definire quelli che sono i valori identitari del territorio: quelli storici e quelli testimoniali.

5.2. Stratificazione storica ed evoluzione territoriale

L'analisi del processo storico formativo è stata fatta sulla base delle carte topografiche dell'Istituto Geografico Militare che fanno parte della Carta d'Italia redatta in scala 1:25.000, sulla base della levata del 1901 e dei suoi successivi aggiornamenti. Le fonti storiche e le rappresentazioni del territorio precedenti alla carta d'Italia dell'IGM, pur non essendo state riportate sulle tavole del *Processo storico formativo*, data l'incertezza dei dati che riportano, hanno comunque costituito materiale utile alla primaria lettura del processo storico formativo delle componenti territoriali.
La cartografia disponibile utilizzata per la ricostruzione della stratificazione storica è la seguente:
- Carta d'Italia 1:25.000 F°82 III NE-SE Levata 1901;
- Carta d'Italia 1:25.000 F°82 III NE-SE Levata 1901-Aggiornata 1930;
- Carta d'Italia 1:25.000 F°82 III NE-SE Levata 1901-Aggiornata 1961;
- PRG 1980;
- Catasto d'impianto al 2007;
- Aero-fotogrammetria;
- Ortofoto.

5.2.1. Situazione territoriale al 1901

Al 1901 l'edificato consiste prevalentemente in quello che oggi è riconosciuto come nucleo del centro storico di origini medioevali. Nella TAV 2.1.1 si può osservare che l'abitato si configura come una sorta di Y costituita da due bracci: quello marinaro, parallelo alla costa, allora denominato "Arenzano sottana" e quello rurale che volge verso Terralba, allora denominata "Arenzano soprana". La parrocchia di San Nazario e Celso sorge in una posizione strategica in modo tale da poter servire sia il borgo rurale che il borgo marinaro, affiancata nei servizi dalla Chiesa di San Bartolomeo a Terralba e dal convento che successivamente diverrà il Bambin Gesù di Praga. Oltre alla formazione del nucleo storico sono presenti insediamenti di tipo sparso sorti lungo le mulattiere e le antiche vie di comunicazione; tra questi spicca il borgo rurale di "Terrarossa", all'estremità levante del Comune di Arenzano, probabilmente uno dei più antichi insediamenti presenti sul territorio collinare. Il sistema viario è diffuso sul territorio in maniera capillare: dal tracciato pedemontano della viabilità romana, presumibilmente identificabile con la via Emilia Scauri (oggi rintracciabile nel percorso di Via Terralba), principale collegamento tra Genova e Savona, si diramano le mulattiere e i sentieri che salgono verso la collina ed i suoi insediamenti. La linea ferroviaria, aperta nel 1868, corre parallela alla costa; il suo tracciato chiaramente si impone sul territorio andando a separare il borgo più strettamente marinaro da quello che volge verso Terralba, creando una sorta di asse di simmetria della tessuto ad Y di cui

sopra accennato ed imponendosi inoltre come limite di confine dei parchi di Villa Pallavicini e Villa Figoli.

5.2.2. Situazione territoriale al 1930

Al 1930 si può constatare il principio di un lento processo di espansione del tessuto insediativo che interessa in particolar modo il nucleo del centro storico ed è rintracciabile, seppur in maniera meno evidente, negli insediamenti sparsi lungo le principali vie di comunicazione. Anche il sistema viario carrabile inizia ad infittirsi; in particolar modo viene realizzata l'attuale Via Marconi, che va a creare un collegamento aggiuntivo di mezzacosta tra il centro storico, Terralba e gli abitati sparsi. Come potremo osservare nelle sezioni agli anni successivi, questo nuovo tracciato andrà a costituire una ulteriore linea gravitazionale per nuovi insediamenti di tipo sparso. Da notare come anche il tracciato ferroviario costiero si impone come linea guida per l'edificazione del tessuto urbano; quella conformazione ad Y osservata al 1901, inizia a tramutarsi in una struttura ad X che segue l'andamento delle principali vie di comunicazione, quella ferroviaria e quella carrabile.

5.2.3. Situazione territoriale al 1961

Al 1961 la situazione che si registra dal punto di vista insediativo non è molto dissimile da quella precedente. Tuttavia il territorio subisce una notevole modifica provocata dalla costruzione del tracciato dell'autostrada dei Fiori A10, di connessione tra Genova e Ventimiglia. In particolar modo la frazione di Terralba, antico nucleo dell' "Arenzano soprana", viene tagliata in due parti, lasciando isolato verso mare il gruppo di case detto Risuoli.

5.2.4. Situazione territoriale al 1980

Al 1980 dalla cartografia risulta evidente come il trentennio '60-'80 sia stato per Arenzano un periodo di boom economico ed edilizio, che ha portato ad una decisiva espansione dell'edificato. Quel tessuto insediativo che dai primi anni del '900 si era accresciuto attraverso un lento e limitato processo di consolidamento, si sparge in maniera repentina andando ad occupare nuove porzioni di territorio sino ad allora quasi interamente disabitate. Il nucleo del centro storico viene inglobato all'interno di nuovi tessuti urbani che si dispongono per frammenti, attestandosi lungo le strade ed andando a riempire quei vuoti creati dalla viabilità connettiva. La Pineta, un tempo riserva di caccia privata, caratterizzata dalla presenza di un bosco a macchia mediterranea, viene trasformata sulla base delle indicazioni contenute nel piano di lottizzazione ideato dagli architetti Gardella e Zanuso, diventando così luogo della sperimentazione architettonica dell'edilizia residenziale dei primi anni '60. Nella Bassa Val Lerone, dove un tempo emergeva la ex-fabbrica della Stoppani, si va ad insediare un vero e proprio centro industriale e terziario. La viabilità carrabile viene adeguata assieme all'espansione del tessuto edilizio. Altra importante trasformazione nell'assetto del territorio consiste nello spostamento del tracciato ferroviario verso monte, lasciando libera la linea di costa. Come si può intuire da quanto appena riportato l'assetto territoriale che viene raggiunto negli anni '80 ben rappresenta anche la situazione attuale, rimasta pressochè immutata fatto salvo di alcuni recenti completamenti dei tessuti edilizi.

5.3. Analisi delle permanenze

Nella TAV 2.2.1 viene svolta un analisi delle permanenze che riguarda l'edificato, le infrastrutture ed i manufatti emergenti. Come suggerisce il termine stesso, le permanenze sono quegli elementi del territorio che si sono conservati nel tempo, quindi costituiscono delle pietre miliari del processo storico formativo delle componenti territoriali e come tali dovranno essere conservate e soprattutto valorizzate. Le permanenze sono state individuate grazie all'analisi delle sezioni storiche, osservando quegli elementi che emergono come valori dalla lettura storico evolutiva del territorio.

5.3.1. Borghi e centri storici

Come già accennato nell'analisi del processo storico formativo delle componenti territoriali Arenzano si caratterizza come borgo marinaro e rurale allo stesso tempo. Questo aspetto deriva essenzialmente dalla morfologia del territorio, che si caratterizza per una distanza minima tra il mare e la dorsale appenninica ligure. Le abitazioni del borgo sul mare hanno le caratteristiche peculiari dell'architettura ligure: uno sviluppo verticale che segue la struttura patrimoniale della suddivisione interna degli edifici e le facciate dipinte con tinte di vario colore, le falde dei tetti poco sporgenti dalle facciate punteggiate da piccoli terrazzini. La parte rurale dell'edificato è costituita da case semplici che testimoniano i tipi e le consuetudini dell'edilizia locale, ovvero rispondenti a quei criteri di qualità impliciti nel buon senso e nel rapporto con l'uso e con la natura del territorio. Si tratta di abitazioni collocate su declivi esposti a sud o nelle piane riparate, spesso posizionate in prossimità dei corsi d'acqua, un tempo utile risorsa domestica ed agricola. Le tipiche case rurali arenzanesi sono volumi semplici ed essenziali, dal tetto poco spiovente, a larghe falde, ricoperto in coppi di ardesia. Come insegna la tradizione i volumi hanno uno stretto legame con le destinazioni d'uso dei vari ambienti interni e per quanto riguarda le finiture gli esterni, non sempre intonacati, vengono lasciati pietra a vista. Riprendendo le osservazioni svolte nella fase di analisi della formazione insediativa, si può osservare come il processo di costruzione del tessuto urbano e periurbano si sia evoluto in stretto rapporto coi tracciati delle vie di comunicazione. In primis le origini di Arenzano come borgo marinaro, legato alle vie di comunicazione marittime che portano gli abitanti nelle colonie genovesi della Corsica, del Mar Nero e del Levante. L'evoluzione degli insediamenti si è poi relazionata nel tempo con la viabilità romana (la Via Emilia Scauri e la Via Aurelia), quindi con il tracciato della linea ferroviaria costiera ed il suo successivo spostamento verso monte ed in ultimo con il taglio provocato dall'autostrada A12.

5.3.2. Manufatti emergenti

Nella TAV 2.2.1 sono stati individuati i seguenti manufatti emergenti:
01 Ex cimitero di San Sebastiano
02 Parrocchia San Nazario e Celso
03 Oratorio di Santa Clara
04 Santuario San Gesù di Praga
05 Chiesa di San Bartolomeo
06 Ex cartiera – impianto pre industriale
07 Palazzo S.Antonio – ex sede comunale
08 Villa Lercari – D.M. del 24/04/1952
09 Torre dei Saraceni
10 Parco Villa Figoli
11 Villa Negrotto Cambiaso – Sede comunale
12 Villa Maddalena
13 Ex Filanda
14 Terralba – Tracce di insediamento tardoantico
15 Punta Goetta – Insediamento preromano
16 Fortilizio denominato il "Castello"
17 Casa dei pellegrini denominata la "Cascina"
18 Borgo rurale di "Terrarossa"
19 Insediamento produttivo preindustriale
20 Chiesa delle Olivette
21 Costa dei Frati
22 Ex ospedale Maria Teresa

5.3.3. Assetti, sistemazioni e viabilità storica

Nella TAV 2.2.1 è possibile leggere l'evoluzione storica del sistema infrastrutturale del territorio. Dalle sezioni storiche è stato individuato un tracciato ipotetico della viabilità romana, in particolare si tratta della Via Emilia Scauri, che risale al 109 a.C. e serviva come collegamento tra il Portus Lunae (l'attuale Luni) e Vada Sabatia (l'odierna Vado Ligure, presso Savona). Questo tracciato pedemontano ha costituito una sorta di spina longitudinale di connessione tra il nucleo storico di Arenzano e Terralba, sulla quale si sono impiantati tutti i sentieri e le mulattiere che ancora oggi sono parzialmente rintracciabili risalendo le colline; il tracciato pedemontano è stato invece riassorbito dalla viabilità ordinaria pertanto non è più individuabile. Oltre ai manufatti emergenti che abbiamo sopra riportato anche le mulattiere e gli antichi tratturi costituiscono una importante testimonianza dell'evoluzione del possesso del territorio. Oggi possiamo osservare la stratificazione dei tracciati delle vie percorse dagli abitanti nei secoli per diversi usi e necessità; un esempio di queste testimonianze è la via del legno che attraversa il passo del Gava nell'entroterra arenzanese, utilizzata per il commercio legato allo sfruttamento del legno dei boschi collocati a mezzacosta: percorrendo il sentiero si possono ancora notare i solchi lasciati nelle rocce dal passare dei carri adibiti al trasporto del materiale.

6. LA DEFINIZIONE DI LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO DEL PTCP: ANALISI PAESISTICA

La TAV. 1.4.2 – Definizione del livello puntuale del *PTCP: gradazioni insediative rilevate* permette di individuare nel dettaglio le diverse categorie in cui è diviso il territorio comunale.
L'analisi di dettaglio per l'elaborazione del livello puntuale è affrontata nell'ALLEGATO *A1-Relazione*, in cui sono dapprima individuate le diverse unità minime territoriali (UMT) a carattere paesistico omogeneo, di seguito la zona di PTCP e quella del livello puntuale proposto, i dati metrici, la descrizione dell'assetto insediativo, vegetazionale e geomorfologico, le infrastrutture ed i valori espressi.
L'analisi successivamente scende nel dettaglio dei singoli edifici con una descrizione della tipologia, coerenza, valori, numero piani, destinazioni d'uso, superficie coperta e complessiva.

6.1. Categorie di livello puntuale

La articolazione delle modalità insediative è stata effettuata graduando in maniera più dettagliata ed aderente ai caratteri del territorio le categorie del P.T.C.P.

Le categorie di livello puntuale utilizzate sono le seguenti:

TESSUTI EDIFICATI:
1 Città consolidata in Tessuto urbano
2 Parchi in Tessuto urbano
3 Attrezzature in Tessuto urbano
4 Insediamento storico in Tessuto urbano

NUCLEI ISOLATI:
1 Edificato storico in Nucleo Isolato
2 Gradazione diffusa attorno al Centro Storico in Nucleo Isolato

STRUTTURE URBANE QUALIFICATE
1 Struttura urbana Centro Storico
2 Struttura urbana limitrofa al Centro Storico

INSEDIAMENTO DIFFUSO
1 Città in divenire in Insediamento Diffuso
2 Città in divenire (La Pineta) in Insediamento Diffuso
3 Insediamento Diffuso in ambito produttivo
4 Insediamento Diffuso in ambito ex agricolo
5 Insediamento Diffuso in ambito boscato
6 Attrezzature in Insediamento Diffuso
7 Agglomerato in Insediamento Diffuso (Terrarossa)

INSEDIAMENTO SPARSO
1 Aggregato di fondovalle in Insediamento Sparso
2 Aggregato in Insediamento Sparso
3 Insediamento Sparso in versante agricolo
4 Insediamento Sparso in versante alberato
5 Versante non insediato in Insediamento Sparso
6 Insediamento diffuso in Insediamento Sparso

AREE DI TRASFORMAZIONE

TRZ	**1**	Trasformazione Ex Stoppani
TRZ	**2**	Trasformazione Aree boscate
TRZ	**3**	Trasformazione Ex Cava della Lupara

AREA NON INSEDIATA

ANI	**1**	Area boscata priva di insediamenti
ANI	**2**	Presenza sporadica di insediamenti
ANI	**3**	Attrezzature ed impianti in Area non insediata

MANUFATTI EMERGENTI

ME	Manufatti Emergenti

6.2. Aree insediate: descrizione

L'articolazione delle modalità insediative è stata effettuata graduando in maniera più dettagliata ed aderente ai caratteri del territorio le categorie del P.T.C.P.
In particolare sono stato individuati:

Tessuti urbani (TU), corrispondenti alle parti maggiormente strutturate degli insediamenti.
Città consolidata in Tessuto urbano (TU/1), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

10/01a	TU/1	TU	Montà
10/02	TU/1	TU	Via Figoli
10/04	TU/1	TU	Annunziata
10/05	TU/1	TU	Via Dante Alighieri
10/06	TU/1	TU	Sopra Colli
10/07b	TU/1	TU	Cà Giana
10/07c	TU/1	TU	Romana
10/08	TU/1	TU	Rio Prescia/Ville Zembi
10/11	TU/1	TU	Carlin
10/12	TU/1	TU	Molini
10/13	TU/1	TU	Via Giacomo Leopardi
10/14a	TU/1	TU	Sotto Via Marconi
10/15	TU/1	TU	Sopra Via Marconi

Parchi in Tessuto urbano (TU/2), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

10/03	TU/2	PU	Parco Figoli
10/09a	TU/2	PU	Parco e Villa Pallavicini
10/14c	TU/2	PU	Parco Viale Rimembranza

Attrezzature in Tessuto urbano (TU/3), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

7/03	TU/3	TU	Costa – Parco Figoli
10/07a	TU/3	TU	Bambino di Praga
10/09b	TU/3	TU	Rio delle Piane
10/10a	TU/3	TU	Piazza Rodocanachi
10/14b	TU/3	TU	Salita Santo Bambino di Praga
11/07	TU/3	ID-MO-A	COOP Via di Francia

Insediamento storico in Tessuto urbano (TU/4), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

10/10b	TU/4	TU	Chiesa S.S. Nazario e Celso

Nuclei Isolati, corrispondenti alle parti di più antico insediamento e già classificate come tali nel livello locale quali i centro storico di Risuoli ed il suo intorno.
Edificato storico in Nucleo Isolato (NI/1), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

13/06a	NI/1	NI-MA	Nucleo storico di Risuoli

Gradazione diffusa attorno al Centro Storico in Nucleo Isolato (NI/2), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

13/06b	NI/2	NI-MA	Risuoli - Poggio

Strutture urbane qualificate (SU), corrispondenti al centro storico di Arenzano ed al suo lungomare.

Struttura urbana Centro Storico (SU/1), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

9/02	SU/1	SU	Lungomare Vico Cappuccini/Bertolagi
9/03	SU/1	SU	Lungomare Via Sauli/Pallavicini
9/05	SU/1	SU	Sauli Pallavicini
9/06	SU/1	SU	Centro Storico
9/07	SU/1	SU	Centro Storico – Via Capitan Romeo
9/08	SU/1	SU	Centro Storico – Via Raffaello Sanzio
9/09	SU/1	SU	Centro Storico – Via Roma

Struttura urbana limitrofa al Centro Storico (SU/2), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

9/01	SU/2	SU	Lungomare Negrotto Cambiaso
9/04	SU/2	SU	Parco Sauli Pallavicini
9/10	SU/2	SU	Lungomare Via Roma

Città in divenire in Insediamento Diffuso (ID/1): identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

4/02	ID/1	ID-CO	Insediamento diffuso sopra Terralba
4/03	ID/1	ID-CO	Insediamento diffuso di Costa
4/04	ID/1	ID-CO	Insediamento diffuso di Orme – Via Marconi
4/06a	ID/1	ID-CO	Insediamento diffuso di Bonicco
4/06b	ID/1	ID-CO	Cimitero di Arenzano
4/06c	ID/1	ID-CO	Insediamento diffuso di Pascio – Rio Feyles
8/01	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso sotto Risuoli
8/02	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Figo
8/03	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Migliarini
8/04	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Michelin - Covre
8/05	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Inipreti
8/06	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Inipreti – Via Terralba
8/07	ID/1	ID-TR-TU	Insediamento diffuso Piana - Aurelia
11/01	ID/1	ID-MO-A	Insediamento diffuso Prato dei Venti
11/03	ID/1	ID-MO-A	Insediamento diffuso Rio Fornaci
11/04	ID/1	ID-MO-A	Insediamento diffuso Via della Colletta
11/05	ID/1	ID-MO-A	Insediamento diffuso PEEP
11/08	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso Capo San Martino – Via Aurelia
11/09	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso Via della Pineta – Via del Porto
12/02	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso della Pineta
13/01	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso di Tovi – Via Festa
13/02	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso di Rapalli
13/03	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso sopra Terralba
13/04	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso di Terralba – Borgo Tinto
13/05	ID/1	ID-MO-A	Insediameno diffuso di Colletta

Città in divenire (La Pineta) in Insediamento Diffuso (ID/2)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

6/03b	ID/2	ID-MA	Insediamento diffuso sopra Montà

Insediamento Diffuso in ambito produttivo (ID/3)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

2/01	ID/3	ID-MO-A	Zona industriale - Campi
2/02	ID/3	ID-MO-A	Zona industriale - Orto
12/03	ID/3	ID-MO-A	Polveriera

Insediamento Diffuso in ambito ex agricolo (ID/4)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

1/10 ID/4	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Leirola bassa
2/03 ID/4	ID-MO-A	Insediamento diffuso sopra Castelluzzo
4/05a ID/4	ID-CO	Insediamento diffuso di Roncage
4/05c ID/4	ID-CO	Insediamento diffuso di Sersa
6/03a ID/4	ID-MA	Insediamento diffuso di Giano
10/01b ID/4	TU	Chiesa di S.Sebastiano

Versante non insediato in Insediamento Sparso (ID/5)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

2/05 ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Castelluzzo
2/07 ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Colletta - Pineta
4/01b ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso sopra Rapalli
4/01c ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Via Pecorara
11/02a ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso delle Fornaci
11/02b ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Via del Lucertolone
11/06 ID/5	ID-MO-A	Insediamento diffuso di Capo San Martino

Attrezzature in Insediamento Diffuso (ID/6)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

7/04b ID/6	ID-MO-A	Retro Porto
7/05 ID/6	ID-MA	Sotto Polveriera
7/06 ID/6	ID-MA	Via della Costa
7/07 ID/6	ID-MA	Marina Grande
7/08 ID/6	ID-MA	Marina Grande – Campo sportivo
12/01 ID/6	ID-MO-A	Golf

Agglomerato in Insediamento Diffuso (Terrarossa) (ID/7)
In particolare sono comprese le parti edificate identificate nelle UMT:

6/04 ID/7	ID-MA	Terrarossa

Aggregato di fondovalle in Insediamento Sparso (IS/1), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

5/04	IS/1	IS-MA	Insediamento sparso Cantarena Basso
5/05	IS/1	IS-MA	Insediamento sparso Cantarena Alto

Aggregato in Insediamento Sparso (IS/2), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

1/03	IS/2	IS-MA	Insediamento di Case Soprane
1/11	IS/2	IS-MA	Insediamento di Gazo

Insediamento Diffuso in ambito produttivo (IS/3), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

1/01	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Falconara
1/02	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Case Soprane - Campo
1/04	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Motta
1/09	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Chicceli
3/01	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Pecorara - Magioletta
3/02	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Pecorara alta
3/03	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Pecorara bassa
3/08	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Rio Bonicco
3/09	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso sopra Bric de Sobi
4/01a	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso sopra Costa
4/05b	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Roncage – Via Migliarini
4/08	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Costa – Rio Gasco
4/11	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Ceresia
4/12	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Valle
4/13	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Mascio – Verde Gioia
5/01a	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Meun
5/01b	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Scala Santa
5/02a	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Picetti
5/02b	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso sotto Fontanelle
5/02c	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso sotto Arca
5/03	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso sopra Nopianazzo
6/01a	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Balanin
6/01b	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Spinè
6/02	IS/3	IS-MA	Insediamento sparso di Bicocca

Insediamento Diffuso in ambito ex-agricolo (IS/4), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

5/06	IS/4	IS-MA	Ligia - Penna
5/07	IS/4	IS-MA	Fontanelle

Insediamento diffuso in Insediamento Sparso (IS/6), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

4/07a	IS/6	IS-MA	Insediamento sparso di Rio
4/07b	IS/6	IS-MA	Insediamento sparso di Gasca

Trasformazione Ex Stoppani (TRZ/1), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

2/05	TRZ/1	TRZ	Pian Masino – Ex Stoppani

Trasformazione Aree boscate (TRZ/2), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

2/06	TRZ/2	TRZ	Colletta – Pian Masino

Trasformazione Ex Cava della Lupara (TRZ/3), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

6/07	TRZ/3	TRZ	Sopra Cava della Lupara
6/08	TRZ/3	TRZ	Torrente Lupara

6.3. Aree non insediate

La ricognizione delle aree non insediate è stata effettuata tenendo conto della effettiva presenza degli insediamenti ed in relazione alle modalità prevalenti di uso del suolo.

Aree non insediate già individuate come tali nel livello locale del PTCP: sono state articolate nelle diverse situazioni di "non insediamento" riscontrate quali:

Area boscata priva di insediamenti (ANI/1): identifica parti abbandonate del territorio comprese soprattutto nella UMT:

1/05	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Pian della nave - Polverara
1/06	ANI/1	ANI-MA	Area boscata della sponda sinistra del torrente Lerca
1/07	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Leirola alta
1/08	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Ceazza - Freghé
3/04	ANI/1	ANI-MA	Area boscata sopra Lissolo
3/05	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Bric de Sobi
3/06	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Groppes – Ciambrino – Sopra Cavagin
3/07	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Cavagin
4/09	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Bosco Ceresia
5/08	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Lecciore
5/09a	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Ramà
5/09b	ANI/1	ANI-MA	Area boscata sopra Casazze
5/10	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Bric del Vento
6/05	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Neigra
6/06	ANI/1	ANI-MA	Area boscata Bric Omo
6/09	ANI/1	ANI-MA	Area boscata sopra Cava
6/10	ANI/1	ANI-MA	Ex Cimitero di San Sebastiano

Presenza sporadica di insediamenti (ANI/2): identifica parti abbandonate del territorio comprese soprattutto nella UMT:

5/01c	ANI/2	ANI-MA	Sotto Lecciore

Attrezzature ed impianti in Area non insediata (ANI/3): identifica parti abbandonate del territorio comprese soprattutto nella UMT:

7/01	ANI/3	ANI-MA	Costa - Aurelia
7/02a	ANI/3	ANI-MA	Costa Garbo del Pizzo
7/02b	ANI/3	ANI-MA	Aurelia – Garbo del Pizzo

Versante non insediato in Insediamento Sparso (IS/5), identificati in descrizione fondativa nelle UMT:

4/10	IS/5	IS-MA	Bonicco - Teleferica

6.4. Manufatti emergenti

A livello locale il PTCP indiva come manufatti emergenti:

Punta Goetta	Insediamento arroccato preromano
Terralba	Tracce archeologiche di insediamento tardoantico su ripiano di mezzacosta
Castello	Morfologia e resti di insediamento fortificato tardomedioevale
Villa Negrotto Cambiaso	Villa extraurbana del secolo XVI. Oggi sede comunale

Sono stati individuati ulteriori manufatti emergenti sulla base di ricognizioni nei siti, con le risultanze della analisi del processo storico formativo del territorio ed utilizzando gli elenchi dei beni tutelati dalla Soprintendenza ai Monumenti (L. 1089/39 e succ. integrazioni).
Gli altri manufatti emergenti, sono di seguito elencati:

1	Ex cimitero di San Sebastiano
2	Parrocchia San Nazario e Celso
3	Oratorio di Santa Clara
4	Santuario San Gesù di Praga
5	Chiesa di San Bartolomeo
6	Ex cartiera – impianto pre industriale
7	Palazzo S.Antonio – ex sede comunale
8	Villa Lercari
9	Torre dei Saraceni
10	Parco Villa Figoli
11	Villa Maddalena
12	Ex Filanda
13	Casa dei pellegrini denominata la “Cascina”
14	Borgo rurale di “Terrarossa”
15	Insediamento produttivo preindustriale
16	Chiesa delle Olivette
17	Costa dei Frati

6.5. Attrezzature ed impianti

Attrezzature ed impianti (AI-CO): identifica un ambito con funzioni specialistiche per attrezzature ed impianti, comprese le attrezzature portuali, le zone balneari, le zone miste con fasce balneari e sportive, così riportate nella UMT:

7/04a	AI-CO	Porto

6.6. Limiti individuati dal PTCP

6.6.1. Metodologia

Nei confronti della zonizzazione di livello locale del PTCP quella di approfondimento puntuale è di “grana più sottile” e cerca di individuare le specificità paesistiche del territorio. I perimetri dell’analisi infatti sono stati fatti coincidere con gli elementi fisici e di diritto ottenuti dalla sovrapposizione delle basi in scala 1/5.000 della Carta Tecnica Regionale. Le

medesime linee trasposte dalla base 1/25.000 necessitano di interpretazione per la differente approssimazione cartografica.

6.6.2. Variazione dei perimetri

Nella TAV 1.4.3 – Definizione del livello puntuale del *PTCP: approfondimento del livello locale delle modalità insediative del PTCP* vengono riportate le variazioni dei limiti individuati a livello locale dal PTCP a seguito dall' analisi paesistica di livello puntuale. La maggior parte dei perimetri risultano coincidenti, soltanto delle piccole porzioni hanno subito una variazione.

N°	***FRAZIONE o PARTE DI FRAZIONE***	***DA***	***A***
1	Piccola porzione della frazione 8/07	TU	ID-TR
2	Porzione della frazione 10/01b	TU	ID-MA
3		ID-MO-A	NI-MA
4	Porzione 3/03	ID-MO-A	IS-MA
5	Porzione 11/07	ID-MO-A	TU
6	Porzione della frazione 4/06a	ID-CO	IS-MA
7	Porzione della frazione 10/12	ID-TR	TU
8	Frazione 4/07a Frazione 4/07b	IS-MA	ID-CO
9		IS-MA	ANI-MA
10	Porzione della frazione 8/02	NI-MA	ID-TR
11	Porzione della frazione 10/01b	ANI-MA	ID-MA

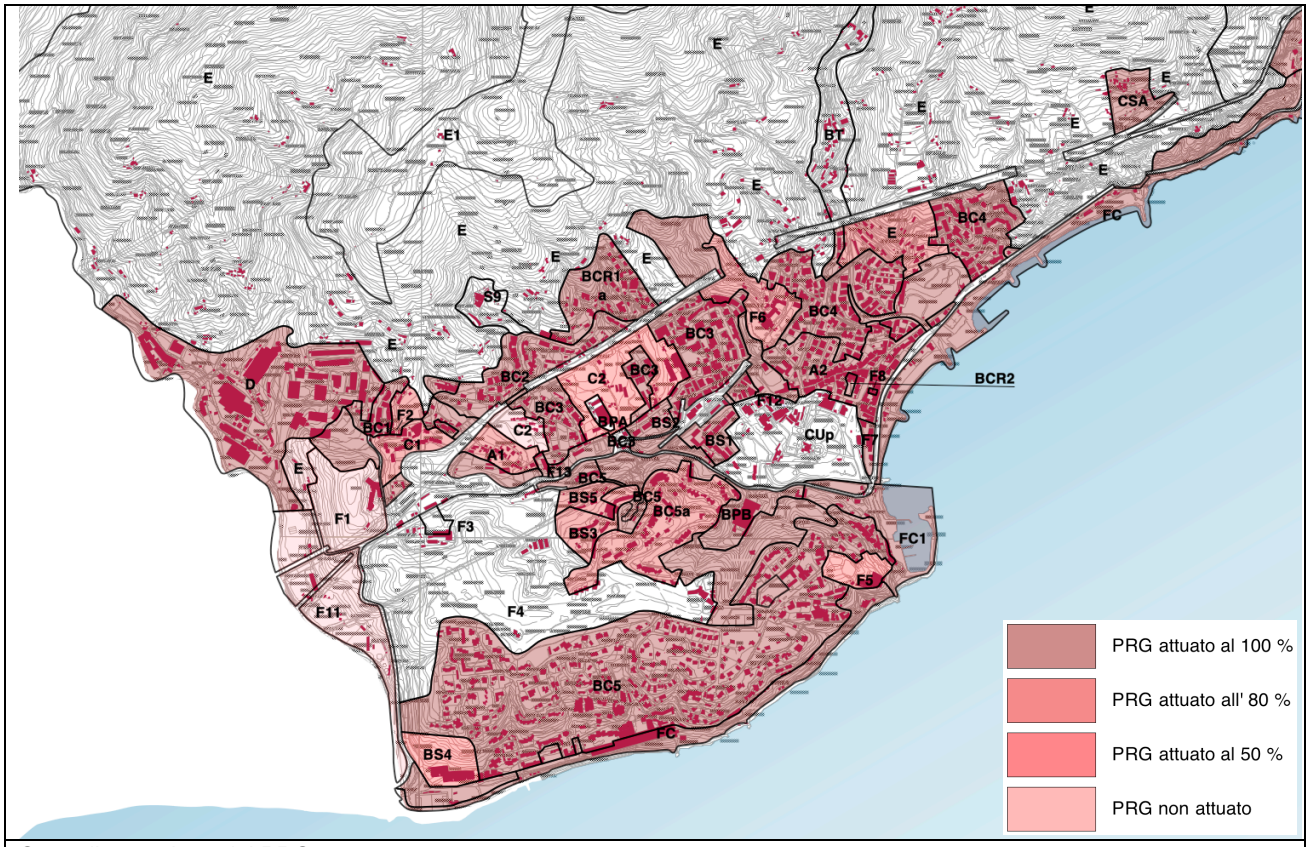
7. ANDAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

7.1. Variante dello Strumento Urbanistico Attuativo in Località La Piana

La Località La Piana, ricompresa dal vigente Piano Regolatore Generale in zona C2, è attualmente interessata da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, che prevede alcune variazioni dello Strumento Urbanistico Generale.

7.2. Stato di attuazione del PRG

Lo stato di attuazione della pianificazione è riportato nella TAV 7.1.2. di cui sotto è riportato un estratto.



Stato di attuazione del PRG

Dal confronto della TAV 7.1.2. *Aree attuate e da attuare* con la TAV 7.1.1. *Individuazione delle zone del PRG* risulta evidente come in gran parte del territorio urbanizzato il PRG sia stato attuato al 100%. Si tratta prevalentemente del centro storico, compreso nella zona A2 e di alcune aree ad esso limitrofe (zone BC4, BC3…), del borgo di Terrarossa (zona CSA),della Pineta (zona BC5), di tutta la fascia costiera (zona FC) e del polo industriale della Bassa Val Lerone compreso nella zona D. Le zone di PRG attuato all'80% sono collocate essenzialmente nella Piana e nella Pineta Nord (zone A1,BS3,BS5…), mentre quelle attuate al 50% sono due piccole aree facenti parte della Pineta Sud (zone F5 e BS4) ed una area nella Piana (zona C2). Le aree non attuate sono essenzialmente tre, comprese nella Bassa Vla Lerone (zone E, F, F11) ed una all'interno della frazione di Terralba (zona C2).

8. PROPRIETA' DEL SUOLO

Nella TAV 2.3.1 viene analizzata la struttura della proprietà del suolo, riportando quelle che sono le proprietà più consistenti o da un punto di vista quantitativo o perché costituiscono comunque elementi determinanti l'assetto del territorio.
Prima di tutto è stata effettuata una classificazione delle proprietà pubbliche o di interesse pubblico, suddivisa in:

- Proprietà demaniali
- Proprietà del Comune di Arenzano
- Proprietà della Regione
- Proprietà della Provincia di Genova
- Proprietà della Provincia di Alessandria
- Proprietà Porto S.p.A.

Sulla carta sono inoltre riportate alcune proprietà private:

- Proprietà private con estensione superiore ai 10 ha, in cui sono comprese le proprietà ecclesiastiche di 15 ettari ed altre tre proprietà rispettivamente di 100, 80 e 60 ettari.
- Proprietà private con estensione inferiore ai 10 ha, che comprendono una proprietà di 0,5 ettari e la proprietà del Golf Tennis Club Pineta di Arenzano corrispondente a 2 ettari.

E' evidente come la maggior proprietà rintracciabile nel Comune di Arenzano sia costituita dalla proprietà regionale, che occupa quasi 2/3 dell'intero territorio, essendo il Parco del Beigua un parco naturale regionale, quindi assimilabile a una proprietà della Regione. Le proprietà demaniali sono fondamentalmente costituite dai lidi, interessano quasi tutta la fascia litorale del Comune, ad eccezione del porticciolo turistico. E' inoltre interessante notare come il parco di villa Figoli sia di proprietà della Provincia di Alessandria e siano in corso trattative per poterlo aprire al pubblico e qyuindi annoverarlo tra i servizi di livello locale costituenti standard.

9. CARATTERI FISICI E PAESISTICI

9.1. Caratteri morfologici e altimetrici del territorio

La morfologia del territorio è riportata nella TAV 1.1.1 – Caratteri morfologici del territorio: *altimetria e bacini*. Osservando la carta è evidente come il territorio di Arenzano si presenti quasi completamente montuoso e collinare, fatta eccezione di una piccola porzione pianeggiante. Come già accennato nella parte inerente l'inquadramento territoriale circa 2/3 dell'area comunale è caratterizzata dalla presenza delle alture facenti parte dell'Appennino Ligure: il monte Reixa (1.183 m), il monte Argentea (1.082 m) ed il monte Rama (1.148 m). L'osservazione della conformazione morfologica, individuando le linee di crinale che separano i versanti dei monti e la presenza dei corsi d'acqua, unitamente alla definizione delle altimetrie è uno strumento molto importante per capire la successiva evoluzione degli spazi. Innanzitutto la formazione degli insediamenti è stata fortemente limitata dalle asperità montuose, infatti le aree urbanizzate sono perlopiù contenute all'interno delle ridotte porzioni pianeggianti del territorio (vedi TAV 1.1.3). Inoltre la presenza di una rete capillare di corsi d'acqua, che per gran parte confluisce nei principali torrenti della zona, quali il Lerone ed il Cantarena, ha assunto il ruolo di catalizzatore dell'evoluzione insediativa, in particolar modo fornendo un supporto agli insediamenti di tipo residenziale e di tipo industriale. Allo stesso modo l'altimetria, vista in relazione con l'esposizione dei versanti, è elemento utile per la comprensione dell'uso del suolo. Oltre alle considerazioni appena fatte sui limiti degli insediamenti è interessante notare la distribuzione delle diverse tipologie vegetazionali nei versanti esposti e nord ed in quelli esposti a sud. Mentre i versanti rivolti a nord sono pressochè disabitati e caratterizzati dalla presenza di fitte aree boscate, quelli esposti a sud ospitano alcuni insediamenti sparsi, accompagnati da ampie zone a coltivo ed aree con vegetazione arbustiva ed albererature più rade.

9.2. Uso del suolo ed elementi identificativi del territorio

La carta dell'uso del suolo è riportata nella TAV 1.2 – Caratteri morfologici del territorio: *uso del suolo*. Per la definizione della zonizzazione si è fatto riferimento alla carta della copertura del suolo CORINE Land Cover, realizzata dalla Regione Liguria nel 1996 e successivamente aggiornata. Questa carta fa parte di un progetto europeo finalizzato alla realizzazione di una cartografia digitalizzata in scala 1:100.000 che vada a definire l'utilizzazione del suolo su tutto il territorio europeo. E' una carta molto dettagliata, definita da una legenda di 44 voci suddivise in tre unità gerarchiche. Partendo da una definizione delle aree del tutto attinenete alla legenda originale sono stati fatti dei successivi accorpamenti di voci in modo tale da rendere la carta dell'uso del suolo di Arenzano il più possibile leggibile. La suddivisione finale è la seguente:

A) **TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE**
- *ZONE URBANIZZATE*
  - Tessuto urbano denso
  - Tessuto urbano rado
  - Tessuto urbano discontinuo
- *INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DELLE RETI E INFRASTRUTTURE*
  - Insediamenti produttivi industriali, commerciali e ospedalieri
  - Reti stradali e ferroviarie e spazi accessori
  - Parcheggi pubblici e privati
  - Aree portuali per diporto
- *AREE ESTRATTIVE, DISCARICHE, CANTIERI, TERRENI ABBANDONATI*
  - Aree estrattive inattive

  - Cantieri, spazi in costruzione, scavi
- *AREE VERDI ARTIFICIALI NON AGRICOLE*
  - Aree verdi: pachi e ville
  - Aree verdi incolte nell'urbano
  - Aree sportive: calcio, golf, tennis
  - Cimiteri

B) **TERRITORIO AGRICOLO**

- *SEMINATIVI*
  - Superfici coltivate: seminativi semplici
  - Superfici coltivate: colture orticole in campo e in serra
- *COLTURE PERMANENTI*
  - Colture specializzate: vigneti e frutteti
  - Colture specializzate: oliveti
- *ZONE AGRICOLE ETEROGENEE*
  - Colture agrarie con spazi naturali importanti

C) **TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMINATURALI**

- *AREE BOSCATE*
  - Boschi misti
  - Aree con vegetazione arbustiva con alberi sparsi
- *ZONE APERTE CON VEGETAZIONE RADA O ASSENTE*
  - Spiagge e dune
  - Rocce nude, falesie e affioramenti

D) **AMBIENTE DELLE ACQUE**

- *ACQUE CONTINENTALI*
  - Fiumi, canali e torrenti

Come già accennato nella descrizione morfologica del territorio gli insediamenti, ovvero quella porzione di territorio modellata artificialmente, sono concentrati nella fascia pianeggiante prossima alla costa. Partendo da questa prima osservazione è necessario fare alcune considerazioni in merito alla qualità di questi luoghi.
Innanzitutto la vicinanza delle spiagge all'abitato è un primo importante elemento qualitativo. Quindi è da notare la presenza di ampie zone boscate nella parte nord della Pineta, che si innesta come una grande fascia verde all'interno del territorio modellato artificialmente. Si può evidenziare anche la presenza di alberature e piccole aree verdi sparse su tutto il tessuto urbano; spesso si tratta di alberature monumentali, in particolar modo ulivi centenari che caratterizzano il paesaggio arenzanese sia urbano che extraurbano.
Altro importante fattore è riscontrabile nella presenza di una fitta rete di orti urbani: piccoli appezzamenti privati di terreno, in campi o in serre, ad uso prevalentemente domestico. La presenza di queste aree coltivate all'interno del tessuto urbano alza notevolmente il livello della qualità dei luoghi, motivo per cui queste zone vanno tutelate e valorizzate. La presenza di superfici coltivate aumenta notevolmente nelle fasce collinari, andandosi ad accorpare in prossimità dei corsi d'acqua.
Mentre le aree boscate più fitte sono concentrate nei versanti settentrionali delle montagne, la più parte del territorio preso in analisi è caratterizzato dalla presenza di aree con vegetazione arbustiva con alberi sparsi. Tutti questi fattori che caratterizzano e qualificano il territorio sono stati riportati nella TAV 1.1.4 – Caratteri morfologici del territorio: *elementi identificativi del territorio* . Assieme ad altri elementi individuati nel corso delle diverse analisi (storica, morfologica…), come le creuse, le antiche strade, assieme alla risorsa dei numerosi corsi d'acqua, questi elementi di valore vanno a definire il carattere e le peculiarità di questo territorio.

10. TERRITORIO URBANIZZATO

10.1. Metodologia

L'analisi del territorio urbanizzato, che come già illustrato corrisponde a circa un decimo dell'intero territorio comunale, è stata effettuata facendo riferimento ai rilevamenti della schedatura delle unità minime territoriali, andandoli a confrontare ed integrare con i dati censiti dalla Pubblica Amministrazione.
L'indagine concerne molteplici aspetti che caratterizzano il complesso dell'edificato Arenzanese quali la densità dell'edificato, l'altezza degli edifici, la loro numerazione ed identificazione dei valori, gli edifici vincolati, la ricerca delle funzioni prevalenti ed i servizi pubblici e di uso pubblico.
Tuttavia non è stato possibile effettuare rilevazioni all'interno della zona residenziale della Pineta, date le difficoltà incontrate per l'accesso all'area, che presenta forti connotazioni di extra territorialità dovute al suo particolare sistema di gestione paragonabile ad un enorme condominio a scala territoriale e non edilizia, motivo per cui questa porzione di territorio resta esclusa da alcuni studi effettuati.

10.2. Caratteristiche dell'edificato

10.2.1. Densità

Uno dei primi aspetti che definiscono l'edificato è la sua densità; come già anticipato nel primo capitolo la densità esprime il rapporto tra la superficie agibile residenziale insediata e la superficie della unità minima territoriale. Nella TAV 3.1.2 – Analisi dell'edificato: *densità,* i diversi gradi di concentrazione dell'edificato sono stati riportati con diverse gradazioni di colore, in modo da rendere subito evidente la lettura della carta. Confermando le considerazioni relative alla morfologia, ossia la prevalenza di aree montuose che non favoriscono la presenza degli insediamenti, la più parte del territorio preso in analisi risulta essere disabitato. L'edificato delle zone collinari e pedemontane si mantiene su una densità bassa, che raramente supera un valore di 0,10 mq/mq. Le concentrazioni medio-alte si hanno nella zona insediata pianeggiante, nella fascia sottostante il tracciato dell'autostrada, raggiungendo valori massimi in prossimità del centro storico.

10.2.2. Altezza degli edifici

L'analisi dell'altezza degli edifici è riportata nella TAV 3.1.3 – Analisi dell'edificato: *altezza degli edifici.* Complessivamente i fabbricati dell'edificato Arenzanese sono costituiti da 3-4 piani. Mentre gli insediamenti sparsi ed il polo industriale-terziario nella bassa Val Lerone sono costituiti da edifici ad 1 piano, il tessuto urbano del centro storico e della città consolidata è formato da edifici più alti, che spesso superano i 4-5 piani.

10.2.3. Funzioni prevalenti

L'analisi delle funzioni prevalenti è riportata nella TAV 3.1.4 – Analisi dell'edificato: *funzioni prevalenti.* Nel centro storico gli edifici hanno una funzione prevalentemente commerciale al piano terra e residenze ai piani superiori. Gli edifici specialistici per servizi e quelli con funzioni ricettive si concentrano prevalentemente nella fascia costiera. I servizi pubblici, tra i quali le scuole, la chiesa parrocchiale, la piscina, la stazione, il Comune ecc, sono per la maggior parte raccolti attorno a Piazza Rodocanachi. Gli insediamenti al di fuori della città consolidata, compresa La Pineta, sono costituiti da edilizia esclusivamente residenziale; mentre gli edifici con funzioni prettamente artigianali e industriali sono raggruppati nel polo della bassa Val Lerone.

10.2.4. Identificazione dei valori e degli edifici sottoposti a vincolo

L'analisi dell'identificazione dei valori e degli edifici vincolati è riportata nella TAV 3.1.5 – Analisi dell'edificato: *numerazione degli edifici, identificazione dei valori ed edifici vincolati.* Prima di tutto sono stati individuati quegli edifici sottoposti al vincolo imposto dall' Art. 136 del Dlgs 42/04 già 1497/39, ovvero quegli immobili di particolare pregio ed interesse pubblico che si distinguono per i loro valori storico-estetici. La lista degli edifici vincolati è la seguente:

- Ex cimitero di San Sebastiano
- Parrocchia di San Nazario e Celso
- Oratorio di Santa Chiara
- Santuario di San Gesù Bambino di Praga
- Chiesa di San Bartolomeo
- Palazzo di San Antonio
- Villa Lercari
- Torre dei Saraceni
- Villa Negrotto Cambiaso
- Villa Maddalena
- Ex-filanda
- Santuario di Santa Maria delle Olivette
- Ex ospedale Maria Teresa

La lista di questi edifici è tuttavia molto limitata rispetto a quegli immobili che effettivamente rappresentano elementi di pregio all'interno del territorio. Per questo motivo sono state individuate due categorie di valori dell'edificato, quelli stilistici e quelli testimoniali, a loro volta suddivisi in sottocategorie con definizioni più specifiche.
La suddivisione è la seguente:

- VALORI STILISTICI
  - Valore Vs.1 _ valore stilistico nella composizione dell'edificato
  - Valore Vs.2 _ decorazione della facciata
  - Valore Vs.3 _ resti di decorazione della facciata
  - Valore Vs.4 _ elementi architettonici di pregio
- VALORI TESTIMONIALI
  - Valore Vt.1 _ valore testimoniale dell'interno edificio
  - Valore Vt.2 _ elementi architettonici di valore testimoniale

I *valori stilistici*, come suggerisce il termine stesso, sono quei valori concernenti la forma e l'aspetto più prettamente estetico-qualitativo degli edifici. Si tratta di edifici storici ma anche moderni, come ad esempio alcune ville della Pineta, che si caratterizzano o per la composizione dell'intero fabbricato, o per la composizione della facciata o parte di essa, oppure sono singoli elementi architettonici di pregio come ad esempio portali d'ingresso.
I *valori testimoniali* sono quei valori che, a prescindere dall'estetica dell'edificio, rappresentano comunque una testimonianza storica da conservare e valorizzare. Si tratta di edifici che possono avere derivazione rurale, antiche case o ruderi, ma anche di derivazione industriale, come le vecchie cartiere del Cantarena.

10.3. Servizi pubblici, di uso pubblico e standard urbanistici

Nella TAV 3.1.1 – Analisi dell'edificato: *servizi pubblici e di uso pubblico* è stata fatta un analisi dei servizi esistenti, dandone sia una definizione puntuale, che individua ogni singolo servizio, sia raggruppandoli per macrocategorie. La suddivisione in macrocategorie, che comprende verde pubblico, servizi sportivi, servizi di interesse comunitario ed istruzione, può essere rapportata agli standard urbanistici così come definiti dal D.M. 1444/68, che stabilisce la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici a 18 mq da ripartirsi in:

- aree per l'istruzione (4,50 mq), comprendenti asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- aree per attrezzature di interesse comune (2mq), religiose, culturali, socili assistenziali, amministrative, per pubblici servizi ecc;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (9mq);
- aree per parcheggi (2,50mq).

Nella pagina seguente è riportata una tabella in cui vengono elencati, descritti e quantificati i servizi esistenti nel Comune di Arenzano, suddividendoli in base alle indicazioni del D.M. 1444/68.

classe	sigla	superficie (mq) area	superficie (mq) edificio	descrizione	gestione pubblica	gestione privata	gestione religiosa	zona P.R.G.	coefficiente D.M. 1444/68	superfici standard D.M.	spazi pubblici attrezzati	istruzione	attrezzature di interesse comune	parcheggi
V.U.	s1	24.200	-	lungomare Kennedy	X			FC	1	24.200	24.200			
V.U.	s2	5.240	-	lungomare ex sede F.F.S.S.	X	X		FC	1	5.240	5.240			
V.U.	s3	720	-	giardini e giochi	X			A2	2	1.440	1.440			
V.U.	s4	460	-	giardini e giochi	X			A2	2	920	920			
V.U.	s5	2.560	-	minigolf		X		F5	privato	-				
V.U.	s6	3.900	-	giardini e giochi		X		B	2	7.800	7.800			
Sp.	s7	7.340	-	giardini e giochi		X		B	2	14.680	14.680			
V.U.	s8	1.240	-	area gioco		X		B	2	2.480	2.480			
Sp.	s9	600	-	sport		X		BC3	2	1.200	1.200			
Sp.	s10	1.240	-	sport		X		B	2	2.480	2.480			
Sp.	s11	1.200	-	cinema italia		X		B	privato	-				
Sp.	s12	1.130	870	piscina comunale		X		B	2	4.000	4.000			
Sp.	s13	14.000	-	campo di calcio-Val Lerone		X		FC	1	14.000	14000			
Sp.	s14	3.360	670	maneggio		X		F3	privato	-				
Sp.	s15	19.755	9.000	golf- pineta di arenzano		X		F4	privato	-				
I.C.	s16	-	330	chiesa di san bartolomeo		X		A1	2	660			660	
I.C.	s17	1.840	460	chiesa di santi martino e alessandro		X		B	1	2.300			2300	
I.C.	s18	800	-	chiesa di san nazario e celso		X	X	B	2	1.600			1600	
I.C.	s19	-	340	oratorio di santa chiara		X	X	B	2	680			680	
I.C.	s20	346	370	casa canonica		X	X	B	2	1.432			1432	
I.C.	s21	980	100	chiesa di san sebastiano		X	X	B	2	2.160			2160	
I.C.	s22	980	100	chiesa Ns. signora annunziata delle olivette		X	X	BC4	2	2.160			2160	
I.C.	s23	-	390	cappella cimiteriale	X	X	X	B	2	780			780	
I.C.	s24	27.426	-	cimitero di arenzano	X			B	2	54.852			54852	
I.C.	s25	980	100	opere parrocchiali		X	X	B	2	2.160			2160	
I.C.	s26	-	1.000	santuario basilica s. bambino di praga		X	X	F6	1	1.000			1000	
I.C.	s27	18.630	1.580	seminario della basilica		X	X	F6	1	20.210			20210	
I.C.	s28	4.220	370	complesso religioso		X	X	A2	2	9.180			9180	
I.C.	s29	-	2.240	villa pallavicino negrotto cambiaso	X			B	2	4.480			4480	
V.U.	s30	80.090	-	parco della villa pallavicino negrotto	X			B	2	160.180	160.180			
I.C.	s31	5.710	480	villa maddalena	X	X		B	2	12.380			12380	
I.C.	s32	-	1.170	villa figoli	X	X		BC4	2	2.340			2340	
	s33	26.730	-	parco figoli	X	X		BC4	2	53.460	53.460			
I.C.	s34	-	2.240	ex filanda	X			C1	1	2.240			2240	
I.C.	s35	-	260	palazzo sant'antonio	X	X		A2	2	520			520	
I.C.	s36	700	332	ex stazione ferroviaria	X			B	2	2.064			2064	
I.C.	s37	-	360	ufficio postale arenzano	X			A2	2	720			720	
I.C.	s38	1.360	480	cinema italia		X		B	privato	-				
I.C.	s39	-	-	capitaneria di porto	X			F	1	-				
I.C.	s40	380	220	casermetta forestale di arenzano	X			A1	2	1.200			1200	
I.C.	s41	950	330	ospedale maria teresa- U.S.L.	X			B	2	2.560			2560	
I.C.	s42	4.730	2.280	ospedale della Colletta	X			F	1	7.010			7010	
I.C.	s43	-	180	casa dell'anziano			X	B	2	360			360	
I.	s44	3.200	1.440	scuola materna di terralba e asilo nido	X			BC2	2	9.280		9.280		
I.	s45	170	430	scuola materna antonio ghigliotti		X		B	2	1.200		1.200		
I.	s46	1.160	340	scuola materna del Gesù bambino di praga		X		F	1	1.500		1.500		
I.	s47	4.120	1.200	scuola elementare Paolucci De Calboli				B	2	10.640		10.640		
I.	s48	700	500	scuola elementare di terralba	X			D	1	1.200		1.200		
I.	s49	120	2.174	scuola media E. Chiossone	X			B	2	4.588		4.588		
I.	s50	612	1.020	centro di formazione professionale	X			BPA	2	3.264		3.264		
P.	P01	1857	-	65 posti auto	X			F2	1	1857				1857
P.	P02	1237	-	27 posti auto Via Guglielmo Marconi	X			CUp	1	1237				1237
P.	P04	4944	-	158 posti auto Via Edoardo Chiassone	X			CUp	1	4944				4944
P.	P06	5638	-	168 posti auto Via di Francia	X			CUp	1	5638				5638
P.	P07	2466	-	68 posti auto Piazza del Porto	X			FC1	1	2466				2466
P.	P08	419	-	30 posti auto Via di Francia	X			FC1	1	419				419
P.	P09	5291	-	30 posti auto Via della Vecchia Ferrovia	X			CUp	1	5291				5291
P.	P10	2523	-	102 posti auto Piazzale del Mare	X			FC	1	2523				2523
P.	P13	1847	-	125 posti auto Via Vittorio Veneto	X			CUp	1	1847				1847
P.	P14	431	-	22 posti auto Salita Santo Bambino di Praga	X			CUp	1	431				431
P.	P15	6190	-	125 posti auto Salita Santo Bambini di Praga	X			CUp	1	6190				6190
P.	P16	3748	-	169 posti auto Piazza Rodocanachi	X			CUp	1	3748				3748
P.	P17	1160	-	63 posti auto Piazza Camillo Golgi	X			BS1	2	2320				2320
P.	P42	3824	-	100 posti auto Via Marconi	X			C1	1	3824				3824
P.	L02	307	-	123 m Via Negrotto Cambiaso	X			F7	1	307				307
P.	L08	350	-	140 m Via Marconi	X			CUp	1	350				350
										502.192	292.080	31.672	135048	43392
								abitanti virtuali = Sup/18		27.900				

Servizi esistenti e Standard urbanistici in base al D.M. 1444/68

Nella tabella è riportato l'elenco dei servizi esistenti, che comprende sia quelli di tipo pubblico sia quelli di tipo privato, che si riducono essenzialmente al campo da golf, al cinema ed al maneggio. Sono inoltre presenti Villa Figoli ed il suo parco i quali, essendo di proprietà della Provincia di Alessandria, necessiterebbero di una Convenzione per ottenere un pieno uso pubblico.

Anche se non tutti i servizi rientrano nel conteggio degli standard urbanistici, sono stati elencati poiché vanno comunque ad aumentare la rete di servizi usufruibile dai cittadini. Possiamo osservare come il complesso dei servizi resi al cittadino sia molto ampio e ricopra tutte le categorie individuate dal D.M. 1444/68. E' necessario estendere l'analisi dei servizi esistenti ad un

ragionamento di più ampio respiro, infatti, poiché gli standard urbanistici sono stati stabiliti nell'ottica di un miglioramento della qualità della vita, vanno considerati anche quegli elementi che, pur non rientrando nel conteggio della lista ufficiale sopra riportata, contribuiscono comunque ad accrescere la qualità dei luoghi. Prima di tutto i cittadini di Arenzano hanno a disposizione le spiagge, la possibilità di un rapporto diretto con il mare, facilmente e rapidamente raggiungibile da tutte le parti abitate della città, elemento raro e non trascurabile.
Anche la presenza del Parco Naturale del Beigua non può non essere considerata in questa sede; la prossimità ad un area naturale protetta così vasta costituisce un altro elemento di pregio del territorio, ma soprattutto rappresenta nuovamente la possibilità degli abitanti di avere un rapido accesso ad una vasta area verde da poter facilmente raggiungere nel tempo libero.
Il precedente strumento urbanistico comunale applicava degli standard urbanistici di molto superiori a quelli riportati dalla normativa andando a interessare porzioni del territorio che spesso non hanno trovato attuazione e che, alla luce delle considerazioni appena fatte e all'obbligo che intercorre alla P.A. di acquisire al patrimonio tali territori in una fase storica di sofferenza economica, possono anche risultare ridondanti. E' chiaro che attenersi alle effettive possibilità attuative degli standard garantisce una maggior sicurezza della loro effettiva realizzazione, inoltre i dati estrapolati dalla tabella confermano pienamente che la quantità attuale dei servizi pubblici è più che sufficiente per una popolazione virtuale che corrisponde circa al doppio della popolazione residente nel Comune. Pur considerando l'afflusso turistico del periodo estivo e le proiezioni demografiche degli anni a venire, si può tranquillamente affermare che i servizi esistenti rispondono già pienamente alle esigenze dei cittadini, senza contare, come appena detto, che la loro qualità e quella dei luoghi di questo territorio innalza notevolmente il livello della qualità della vita dei suoi abitanti.

11. ACCESSIBILITA' E MOBILITA'

11.1. Viabilità

Nella TAV 4.1.1 – Accessibilità e mobilità: *classificazione della viabilità* viene riportata la classificazione della rete infrastrutturale di servizio al Comune. La connessione extraurbana è garantita dal passaggio dell'autostrada A10, denominata anche Autostrada dei Fiori, che unisce Genova a Ventimiglia e fa parte per tutta la sua estensione della Strada Europea E80. Il Comune è poi attraversato dall'Aurelia, il cui tracciato corre prevalentemente vicino al mare, quasi parallelo all'A12. Questa strada connette Arenzano con i Comuni limitrofi di Genova e Cogoleto, e proseguendo sino a Ventimiglia, costituisce una connessione extra-comunale alternativa all'autostrada. La linea ferroviaria odierna attraversa l'interno di Arenzano e costituisce un ulteriore connessione di tipo extraurbano sia verso Genova, sia verso Savona, costituendo un punto di passaggio obbligatorio tra la Liguria e la Costa Azzurra. Il territorio è inoltre servito da una fitta rete di strade comunali asfaltate e da una ricca trama di sentieri e mulattiere che si inerpicano sino alla cima delle montagne.

11.2. Trasporto pubblico

Nella TAV 4.1.2 – Accessibilità e mobilità: *servizi di trasporto pubblico* viene riportata la rete dei servizi dei mezzi pubblici, quali treni e bus. Come già accennato nel paragrafo precedente è presente una linea ferroviaria, composta da due binari, che serve da connessione con Genova e Savona. Ci sono due linee di autobus di connessione extracomunale, che corrono sul tracciato dell'Aurelia connettendo Arenzano con Voltri, Varazze e Cogoleto. Ci sono poi altre tre linee locali che creano un anello di percorrenza con le precedenti, andando a servire gli abitati di Via Marconi. Il Comune completa il suo servizio di trasporti pubblici con altre tre linee che escono dal centro e dalla città consolidata per servire quelle zone meno popolose, quali la Val Lerone, la Valle del Cantarena e la località di Terrarossa.

11.3. Pedonalità e distanze

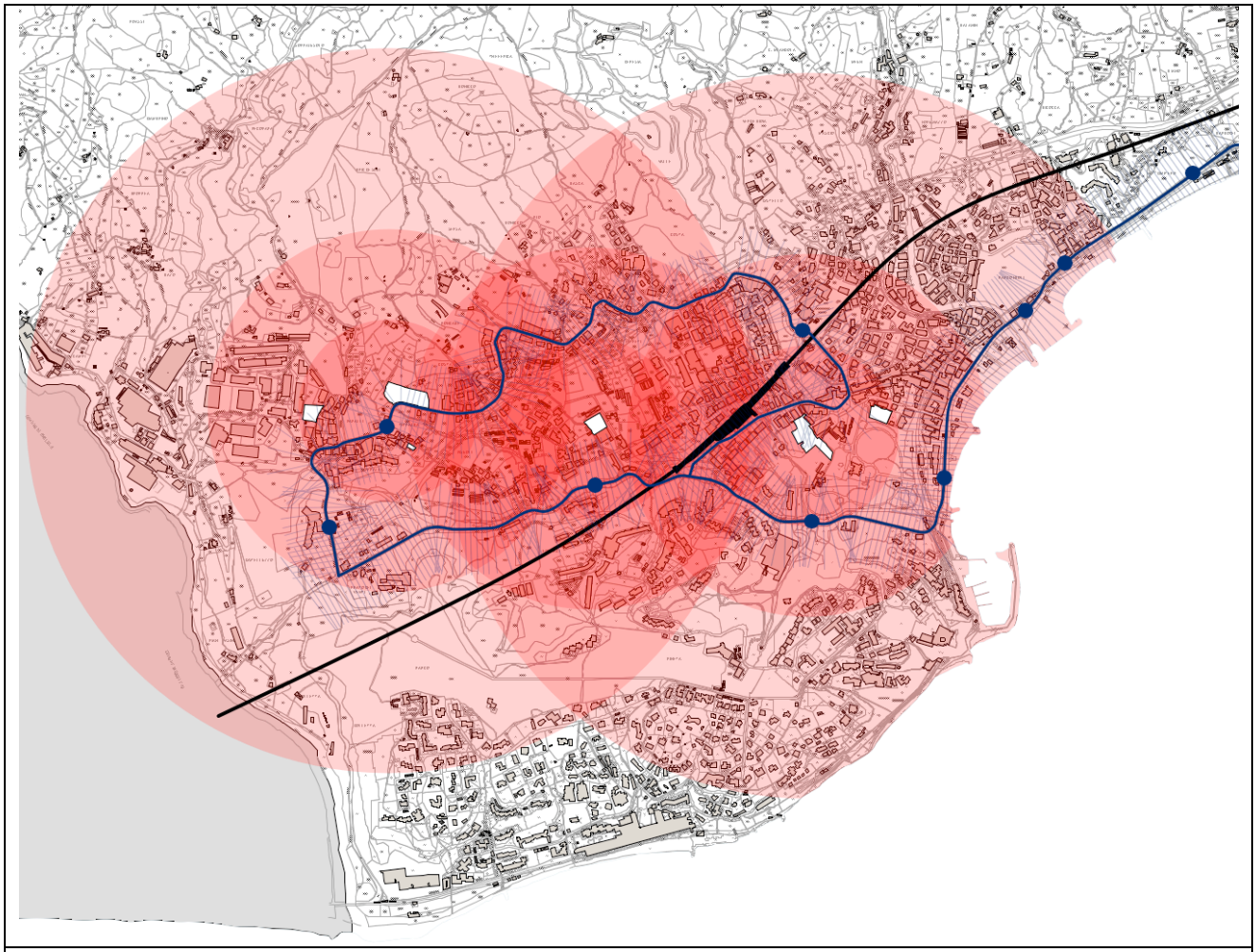
Nella TAV 4.1.3 – Accessibilità e mobilità: *pedonalità* vengono riportati tutti i percorsi e le aree pedonali, mettendo in evidenza quelli che sono i dislivelli di altezza superiore ai 3 metri che si incontrano lungo i percorsi. Questo dato rappresenta un utile elemento per future indicazioni in merito al superamento di queste barriere architettoniche. E' interessante notare come il centro storico, il lungomare ed il parco di Villa Negrotto Cambiaso , vanno a costituire una vasta area pedonale di qualità. Mentre invece, nel resto del Comune, le carreggiate stradali che sono affiancate da marciapiedi pedonali non sono molte. Questo dato si scontra con la potenziale vocazione pedonale di tutte le aree insediate. E' stata fatta una approfondita analisi e classificazione sulle distanze percorribili a piedi, riportata nella TAV 4.1.4 – Accessibilità e mobilità: *distanze.* Questa analisi ha considerato tre fasce così distinte:

- FASCIA 1: 250 ml - distanza percorribile in 5 minuti da un pedone con una velocità stimata intorno ai 3 Km/h;
- FASCIA 2: 500 ml - distanza percorribile in 10 minuti da un pedone con una velocità stimata intorno ai 3 Km/h;
- FASCIA 3: 1Km - distanza percorribile in 20 minuti da un pedone con una velocità stimata intorno ai 3 Km/h;

L'analisi per fasce di distanza chilometrica e temporale è stata condotta su:

- attrattori urbani
- edifici di interesse comunitario
- verde urbano
- istruzione
- servizi sportivi
- parcheggi pubblici

Si riporta qui di seguito l'esempio delle distanze relazionate con gli edifici dedicati all'istruzione:



Classificazione delle distanze - istruzione

Si va dalla Fascia 1, dalla colorazione più intensa, passando progressivamente alla Fascia 3, quella periferica, con una maggior trasparenza. Dall'osservazione di questo schema è chiaro come gran parte dei servizi dedicati all'istruzione siano raggiungibili a piedi nell'arco dei 5-10 minuti. L'analisi complessiva effettuata sui servizi sopra citati fornisce risultati simili a questo esempio, ciò significa che tutti i servizi e gli attrattori urbani sono facilmente raggiungibili a piedi in poco tempo. Se si considerano questi dati con la presenza dei mezzi pubblici di trasporto e con la rete dei parcheggi esistenti, si può affermare che Arenzano si contraddistingue come Comune potenzialmente pedonale.

11.4. Parcheggi

Nella TAV 4.2.1 – Parcheggi: *parcheggi pubblici e pertinenziali* vengono individuate tutte le aree destinate a parcheggio. Le aree sono state censite in maniera puntuale, andando ad effettuare una numerazione ed una descrizione delle singole aree, effettuando una suddivisione dei parcheggi così ripartita:

- Aree attrezzate a parcheggio pubblico
- Aree attrezzate a parcheggio pertinenziale
- Parcheggio lungo strada pertinenziale attrezzato
- Area non attrezzata a parcheggio pertinenziale
- Parcheggio lungo strada pertinenziale non attrezzato
- Parcheggi in struttura

Per ogni area viene riportato il numero dei parcheggi oppure, se si tratta di parcheggi lungostrada, la lunghezza del tratto di strada destinata a parcheggio.

11.4.1. Elenco dei parcheggi pubblici e pertinenziali

Si riporta qui di seguito l'elenco sommariamente sopra descritto:

P Area attrezzata a parcheggio pubblico	
P01	n 65 posti auto
P02	n 27 posti auto Via Guglielmo Marconi
P04	n 158 posti auto Via Edoardo Chiassone
P06	n 168 posti auto Via di Francia
P07	n 68 posti auto Piazza del Porto
P08	n 30 posti auto Via di Francia
P09	n 30 posti auto Via delle Vecchia Ferrovia
P10	n 102 posti auto Piazzale del Mare
P13	n 125 posti auto Via Vittorio Veneto
P14	n 22 posti auto Salita Santo Bambino di Praga
P15	n 125 posti auto Salita Santo Bambini di Praga
P16	n 169 posti auto Piazza Rodocanachi
P17	n 63 posti auto Piazza Camillo Golgi
P42	n 100 posti auto Via Marconi
L02	123 m Via Negrotto Cambiaso
L08	140 m Via Marconi

P Area non attrezzata a parcheggio pertinenziale	
P01	148 mq Via Pian di Masino
P02	2635 mq Via Pian di Masino
P03	494 mq Via Aurelia
P04	4875 mq Via Aurelia
P05	528 mq Via Festa
P06	310 mq Via Marconi
P07	125 mq Via Terralba
P08	347 mq Via Terralba
P09	249 mq Via della Colletta
P10	800 mq Via della Colletta
P11	1533 mq Via della Pineta
P12	4298 mq Via della Pineta

P Area attrezzata a parcheggio pertinenziale

P03 n 65 posti auto Via Guglielmo Marconi
P05 n 15 posti auto Via Edoardo Chiassone
P11 n 37 posti auto Via di Grecia
P12 n 55 posti auto Via Romana di Levante
P18 n 23 posti auto Piazza Camillo Golgi
P19 n 7 posti Camper Via Migliarini
P20 n 43 posti auto Via Terralba
P21 n 16 posti auto Via Innocenzo Clivio
P22 n 33 posti auto Via Terralba
P23 n 38 posti auto Via della Colletta
P24 n 65 posti auto Via della Colletta
P25 n 15 posti auto Via della Colletta
P26 n 11 posti auto Via della Colletta
P27 n 35 posti auto Via del Lucertolone
P28 n 15 posti auto Via del Roccolo
P29 n 5 posti auto Via della Colletta
P30 n 21 posti auto Via della Colletta
P31 n 49 posti auto Piazza del Golf
P32 n 26 posti auto Via del Lago
P33 n 30 posti auto Via Punta San Martino
P34 n 20 posti auto Via della Pineta
P35 n 50 posti auto Piazza degli Ulivi
P36 n 2 posti auto Piazza degli Ulivi
P37 n 25 posti auto ViadelMare
P38 n 15 posti auto Via del Mare
P39 n 15 posti auto Via Aurelia
P40 n 8 posti auto Via del Quadrifoglio
P41 n 19 posti auto Via del Quadrifoglio
P43 n 15 posti auto Via Castellin
P44 n 10 posti auto Via Castellin
P45 n 15 posti auto Via Montà

L

Parcheggio lungostrada pertinenziale attrezzato

L01 Via Guglielmo Marconi 45 m
L03 Via Giuseppe Verdi 100 m
L04 Via di Grecia 436 m
L05 Via Innocenzo Clivio 271 m
L06 Via del Lucertolone 196 m
L07 Via del Roccolo 38 m
L09 Via Michelangelo Buonarroti 253 m
L10 Via Giacomo Leopardi 234 m
L11 Via del Filatoio 187 m
L12 Via Giosuè Carducci 97 m
L13 Piazza Leonardo da Vinci 188 m
L14 Via di Montà 200 m

L

Parcheggio lungostrada pertinenziale non attrezzato

L01 Via Festa 156 m
L02 Via del Giappone 218 m
L03 Via degli Ulivi 300 m
L04 Via Marconi 69 m

Parcheggi in struttura

S01 n 35 posti auto Via Festa
S02 n 10 posti auto Via Festa
S03 n 5 posti auto Via Festa
S04 n 27 posti auto Via Marconi
S05 n 25 posti auto Via G. Leopardi
S06 n 25 posti Camper Via G. Leopardi
S07 n 25 posti auto Via G. Leopardi
S08 n 15 posti auto Via G. Leopardi
S09 n 10 posti auto Via G. Leopardi
S10 n 45 posti auto Via Terralba
S11 n 17 posti auto Via Terralba
S12 n 9 posti auto Via G. Leopardi
S13 n 5 posti auto Via G.Leopardi
S14 n 20 posti auto Via G. Leopardi
S15 n 50 posti auto Via Terralba
S16 n 95 posti auto Via Marconi
S17 n 450 posti auto Via Aurelia
S18 n 5 posti auto Via Trieste

COMUNE DI ARENZANO

12. SINTESI E CONCLUSIONI

L'analisi del territorio che la Descrizione Fondativa ha consentito di effettuare ha configurato un quadro che può essere definito nel suo complesso molto soddisfacente.
Un territorio abbastanza vasto ma edificato solamente per un decimo della sua superficie globale, interessato per oltre la sua metà da un parco regionale, da vaste aree agricole e boschive per oltre la metà della metà, presenta vaste pause anche nella parte insediata come l'impianto del golf, i parchi delle due ville storiche, le vaste aree verdi della pineta, le aree costiere dell'ex ferrovia, un ampio litorale su cui si affaccia ad anfiteatro l'edificato.
Orti, relitti di uliveti, percorsi storici, il sistema dei rii che alimentavano le aree agricole occupate dall'edilizia del dopo guerra sono tutt'ora presenti e funzionanti tra un insediamento storico e l'altro o tra una lottizzazione e l'altra.
La linea dell'autostrada definisce quasi ovunque il limite tra edificato e collina agricola e, se da un lato è presenza forte e negativa per la sua cesura del territorio e l'impatto sul paesaggio, dall'altro ha costituito una virtuosa barriera fisica all'espansione urbana.
Il mare esercita una forte azione di mitigazione delle escursioni climatiche favorito anche dalla difesa che a nord esercitano i rilievi montuosi del Parco.
Il livello dei servizi è ottimale, costituito da un elevato standard qualitativo e quantitativo e da una ottima accessibilità per la maggioranza di essi. Sono presenti sia servizi di livello locale che servizi di livello territoriale come l'ospedale della Colletta, il centro culturale del Muvita, il campo da golf, complessi religiosi di notevole importanza, una delle poche piste di moto cross della regione, un porto turistico, un centro nautico, una pista ciclo pedonale solo per citarne alcuni.
Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla possibilità di raggiungere a piedi ed in pochi minuti la quasi totalità delle zone abitate e dei servizi commerciali e pubblici presenti, oltre che le zone di aggregazione sociale del centro (piazze, cinema, negozi, ecc.) data la particolare conformazione concentrata della cittadina.
L'espansione a livello collinare e lungo le vallecole ortogonali al litorale si è però purtroppo sviluppata nel dopo guerra senza adeguare a sufficienza il sistema viario veicolare per cui in alcuni casi si è in presenza di qualche sofferenza. La sola eccezione è rappresentata dal complesso della Pineta, cresciuto notevolmente rispetto agli iniziali programmi, ma mantenendo un elevato rapporto tra edifici e spazi verdi. L'elemento negativo è che si parla di spazi privati e non accessibili se non ai soli proprietari di alloggi.
Di contro il sistema dei parcheggi sia privati che pubblici sembra essere abbastanza adeguato e regge anche nei momenti di eccezionalità e quindi anche nel periodo estivo.
Sia il sistema dei servizi, sia quello della mobilità (viabilità e parcheggi) sono tuttavia forieri di sensibili miglioramenti e potenziamenti che, risorse permettendo, potrebbero consentire al Comune di raggiungere livelli di eccellenza.
Sotto il profilo dell'economia il turismo tradizionale degli alberghi, ristoranti, stabilimenti balneari e l'edilizia non presentano storicamente momenti di stallo: solamente il settore del commercio, ove convivono abbastanza armonicamente medie strutture ed esercizi di vicinato, sta subendo fenomeni di razionalizzazione e concentrazione negli esercizi minuti.
Il turismo lento e alternativo dei bed and breakfast e degli agriturismi sta significativamente crescendo.
Il comparto agricolo non sfugge alle problematiche di difficoltà operativa per l'acclività e la limitata estensione delle proprietà tipiche della nostra regione. Tuttavia la presenza di alcune aziende agricole e la cultura della coltivazione dell'orto e delle primizie, non solamente per uso personale, costituisce importante elemento di pregio paesaggistico per il territorio collinare.
Paesaggisticamente quindi il territorio urbano più prossimo al mare presenta parecchie pause nell'edificato che è possibile salvaguardare. La qualità edilizia è generalmente scadente fatte salve

le emergenze storiche e la maggioranza dell'edificato della Pineta che è stato terreno di esibizione di molte firme storiche dell'architettura italiana del dopo guerra, in particolare della scuola milanese.
Sotto il profilo ambientale sul territorio non vi sono criticità se non per l'area dell'ex Stoppani che però è da tempo in fase di bonifica e che interessa il territorio comunale solo tangenzialmente, sia per localizzazione che per estensione che per problematicità.
Va anche considerato che territorialmente la val Lerone in cui si colloca tale emergenza ambientale gravita principalmente sul Comune di Cogoleto.
Questa lettura qui riassunta, la presenza di vincoli derivanti da piani sovra ordinati come ad esempio il PTCP, la volontà politica della C.A. sancita nella delibera di intenti che detta regole di forte salvaguardia per lo sviluppo del territorio e ratificata nel Documento degli Obiettivi, una crisi economica che porta a considerare con maggior attenzione di una volta le operazioni immobiliari contenendone i costi, concentrandole verso aree già urbanizzate e verso il recupero e il non consumo di suolo, sono tutti elementi che consentono di guardare con ottimismo al prossimo futuro di questo territorio.