**COMUNE di SESTRI LEVANTE**

**Convenzione di ricerca**

tra

il Dipartimento di Scienze per l'Architettura
Università degli Studi di Genova

e

l'Amministrazione Comunale di Sestri Levante

**per lo sviluppo di studi e ricerche aventi per oggetto la**

# "Verifica di adeguatezza" del Piano Urbanistico Comunale 2003

# RELAZIONE

marzo 2013 / agg. settembre 2013

# Sommario

PREMESSA. Oggetto e attuazione della Convenzione ..... 2

1. Per un bilancio sintetico del PUC ..... 3

2. Considerazioni circa gli sviluppi della pianificazione comunale ..... 5

3. Città e territorio, un aggiornamento del quadro del Piano ..... 9

Una struttura aperta ..... 9

Dimensione e livello urbano ..... 10

Profilo demografico ..... 12

Attività economiche ..... 14

Alcune valutazioni conclusive ..... 18

4. L'offerta insediativa ..... 19

Il ridimensionamento delle previsioni di crescita ..... 19

La questione abitativa ..... 21

Le seconde case e il sottoutilizzo degli alloggi ..... 22

Le zone industriali ..... 24

Il consumo di suolo ..... 24

Alcune valutazioni conclusive ..... 25

5. La dotazione di servizi ..... 27

Scheda Computo e Bilancio servizi ..... 28

Alcune valutazioni conclusive ..... 29

6. Il confronto con la pianificazione sovra comunale e di settore ..... 30

Scheda Strumenti di Pianificazione confrontati con il PUC ..... 30

Scheda Confronto tra zonizzazione PUC e zonizzazione PTCP ..... 31

Scheda Confronto con l'aggiornamento del Ptcp l+Liguria, assetto insediativo... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Scheda Confronto tra previsioni PUC e fenomeni franosi ..... 31

Scheda Confronto tra previsioni PUC e fasce fluviali definite dai Piani di Bacino ..... 33

7. Elenco e descrizione sintetica degli elaborati ..... 34

## PREMESSA. Oggetto e attuazione della Convenzione

Con la Convenzione di Ricerca del 15 dicembre 2011 l'Amministrazione Comunale di Sestri Levante (AC) affidava al Dipartimento di Scienze per l'Architettura dell'Università degli Studi di Genova (DSA), sotto la responsabilità scientifica dei proff. Stefano F. Musso e Roberto Bobbio, «lo sviluppo di studi e ricerche aventi per oggetto la "Verifica di adeguatezza" del Piano Urbanistico Comunale (disciplinata dall'art. 45 della Legge Regionale 37/1997) in particolare in relazione a:

a) lo stato di attuazione del PUC;
b) i fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e socio-economiche del contesto;
c) i contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovracomunale» (art. 1 Convenzione).

Si presentano qui i risultati del lavoro, che è stato svolto, in costante contatto con il referente per l'AC, arch. Luisa Stefani, e con il responsabile del procedimento, arch. Rita Benedetta Muradore, dal gruppo composto da Roberto Bobbio, professore di urbanistica e dottore di ricerca in pianificazione territoriale e ambientale, in qualità di coordinatore; Chiara Vaccaro, architetto pianificatore; Luca Volpin, dottore in Architettura del Paesaggio.

Il programma preliminare, discusso con l'AC, è stato presentato alla Commissione Consiliare per l'Urbanistica il 29 febbraio 2012; i risultati intermedi relativi alla realizzazione di edilizia residenziale sono stati presentati alla stessa Commissione il 24 luglio 2012 (entrambe le riunioni si sono svolte presso la Sala Oreste Ocule del Palazzo Municipale). Il 16 novembre 2012 è stata effettuata una prima consegna di elaborati (tabelle dati e tavole grafiche) aventi per oggetto la dotazione di servizi e il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Il prodotto che viene qui presentato è composto delle seguenti parti (per maggiori dettagli, cfr. 7. Elenco degli elaborati):

- Relazione: il presente documento, ove sono riportati i risultati del lavoro; per comodità di lettura, una valutazione di sintesi e alcune considerazioni relative ai possibili sviluppi del processo di piano sono poste in apertura (rispettivamente, al punti 1 e 2);
- Allegati alla Relazione: consistono di fogli di calcolo e di tabelle sinottiche attraverso i quali sono stati valutati il livello di attuazione del PUC, con particolare riferimento all'edilizia residenziale, agli impianti produttivi industriali, ai servizi, e la sua rispondenza con i piani sovraordinati;
- Tavole: vi sono cartografati i dati relativi all'attuazione del PUC, sempre per quanto riguarda l'edilizia residenziale, gli impianti produttivi e i servizi, e quelli relativi al consumo di suolo; le tavole sono state elaborate per la stampa in formato A3 alla scala 1:10.000 o 1:25.000.
- Elaborazioni dati: consistono di tabelle e grafici; i dati elaborati riguardano le dinamiche socioeconomiche, il patrimonio edilizio, l' attuazione del piano.

## 1. Per un bilancio sintetico del PUC

L'applicazione del PUC 2003 ha determinato la costruzione di nuovi alloggi e l'effettuazione di migliorie nelle abitazioni esistenti; ha consentito di realizzare edifici industriali, attrezzature e servizi, sia pubblici sia privati. In corso di gestione si è rilevato un eccesso di potenzialità insediative che rischiava di produrre dispersione senza determinare alcuna discesa dei prezzi degli immobili; la Variante 2011 ha quindi provveduto a riequilibrare lo scarto tra offerta e domanda.

Le politiche di attuazione hanno mirato a migliorare la qualità diffusa, in particolare per quanto riguarda le condizioni di mobilità, integrando la realizzazione di parcheggi pubblici di cintura del centro (alcuni a rotazione, altri riservati ai residenti) con quella delle piste ciclabili e ponendo particolare impegno nell'assicurare che laddove possibile i nuovi interventi privati, anche di limitate dimensioni, fossero accompagnati dalla realizzazione di posti auto pertinenziali, in modo da diminuire la quantità di veicoli che occupano stabilmente il suolo pubblico.

D'altra parte l'applicazione del PUC non ha eliminato, anche se ha in qualche misura alleviato, una serie di problemi strutturali che affliggono Sestri e che sarebbe comunque irrealistico pensare di risolvere ricorrendo esclusivamente a politiche urbane locali.

Il Piano non ha bloccato i meccanismi di rendita fondiaria che spingono in alto i prezzi degli immobili e che sono alimentati dalla vocazione del territorio sestrese quale ambito privilegiato di residenza secondaria. E' quindi ulteriormente aumentato lo stock residenziale alienato a non (effettivamente) residenti o utilizzato come abitazione temporanea; sicché, mentre il patrimonio edilizio abitativo resta largamente sottoutilizzato, non viene meno la necessità di abitazioni alla portata della capacità di spesa dei nuovi nuclei familiari. Per quanto riguarda l'edilizia pubblica la mancanza di finanziamenti ha limitato le possibili iniziative, anche se va rilevato che sono stati attuati alcuni significativi interventi di edilizia convenzionata e sociale (alcuni in attuazione di quanto già previsto dal precedente Prg).

Anche per quanto riguarda l'edilizia a destinazione produttiva il PUC 2003 aveva provveduto un'offerta insediativa solo parzialmente sfruttata; le nuove attività configurano un ulteriore avanzamento del terziario sull'industria, con formazione di piccole imprese di servizi alla persona e alla casa; in generale, si tratta di iniziative modeste che, pur creando nuovi posti di lavoro, non sono tali da innescare sensibili processi di crescita dell'economia locale.

Per quanto riguarda le materie della pianificazione d'area vasta e di settore il PUC sostanzialmente concorda con gli strumenti di competenza extracomunale. In relazione alle ampie porzioni del territorio di pregio ambientale e paesaggistico, il PUC ha confermato e tradotto in prescrizioni di livello locale le tutele previste dalla pianificazione regionale. Appaiono sostanzialmente omogenee con il PUC le indicazioni che riguardano la costa, sia quelle di tipo urbanistico territoriale, sia quelle di tipo ambientale. Stanti le condizioni del territorio e la presenza di insediamenti consolidati in aree critiche dal punto di vista idrogeologico, resta invece problematica la completa messa in sicurezza del territorio comunale; tramite il disegno della zonizzazione del PUC, sono state effettuate scelte che

hanno evitato un aumento del rischio (come confermato dalla scheda di confronto contenuta in questo studio); sono attualmente allo studio del Comune le misure per conseguire maggior aderenza alle indicazioni dei Piani di Bacino.

***In altre parole, il PUC 2003 ha trovato larga applicazione e ha conseguito lo scopo di disciplinare le attività edilizie volte a incrementare e a rinnovare il patrimonio costruito e a migliorare il sistema dei servizi e delle infrastrutture; tuttavia i suoi obiettivi di riqualificazione complessiva del territorio comunale sono stati realizzati solo in parte; la Variante 2011 ne ha mantenuto l'impostazione generale adeguandone i contenuti a previsioni più realistiche e alle nuove condizioni che si erano nel frattempo determinate***.

Nella fase di revisione del PUC, di cui questo studio costituisce l'avvio, occorrerà procedere da un lato distinguendo le insufficienze attuative dovute a condizioni sfavorevoli esterne, che il Piano deve considerare senza pretendere di rimuovere (la crisi economica generale, la delocalizzazione delle attività produttive dal nostro Paese e la marginalizzazione della Liguria rispetto ai processi innovativi che ne interessano le aree più dinamiche, la mancanza di una politica nazionale della casa o l'insufficienza di quella regionale, etc…), dall'altro individuando le potenzialità sulle quali puntare per cercare vie d'uscita a quella che oggi appare per Sestri come una fase di lento ridimensionamento, pur in presenza di un livello di qualità della vita elevato.

Questa individuazione non può essere concepita soltanto come operazione tecnica o come interpretazione politica, ma richiede che queste due indispensabili componenti interagiscano confrontandosi con il territorio e stimolando il coinvolgimento di settori attivi e propositivi della società civile e dell'imprenditorialità – alle cui propensioni, non sempre espresse o rese sistematiche, è affidato il conseguimento degli obbiettivi del Piano, specie in una stagione e in una fase economica in cui le PPAA hanno minori possibilità di promuovere e condurre interventi di sviluppo e riqualificazione del territorio.

## 2. Considerazioni circa gli sviluppi della pianificazione comunale

Fatte le premesse di cui al punto precedente, rientrano tra i risultati attesi dal presente studio, pur nei limiti ad esso assegnati, alcune considerazioni in merito agli indirizzi da assegnare all'attività di pianificazione comunale nella fase di revisione del PUC.

Si tratta innanzitutto di confermare le principali linee di sviluppo del territorio, che il PUC 2003 aveva sostanzialmente individuato, con gli aggiustamenti opportunamente introdotti dalla Variante 2011; quindi occorrerà farsi carico di alcune problematiche rilevanti che, quandanche considerate in precedenza, non hanno trovato soluzioni soddisfacenti, quali:

- il contenimento dell'area urbanizzata, anche tranne la densificazione e l'ottimizzazione degli usi di alcune aree insediate rade; con l'attenzione che questa priorità non diventi una condizione non negoziabile, ostativa a cambiamenti comunque indispensabili per consentire il rinnovo del patrimonio costruito e l'adeguamento delle prestazioni urbane alle esigenze della popolazione e dello sviluppo per le nuove generazioni;
- l'offerta di aree per la miglior sistemazione e il (possibile) nuovo insediamento di attività produttive, finalizzata all'aumento dei posti di lavoro e al mantenimento dell'economia mista; va ricordato che l'industria, oltre a rappresentare un valore sociale e culturale per la comunità sestrese, è una presenza essenziale per garantire posti di lavoro qualificati ed evitare l'eccessiva dipendenza da un solo settore (si consideri in particolare come quello turistico sia oramai esposto a cicli negativi);
- la domanda di prima casa a prezzi accessibili alla maggioranza dei cittadini e in particolare alle giovani coppie; incrementare il patrimonio dell'edilizia pubblica è un obbiettivo oggi particolarmente impegnativo ma che va assunto.

Una considerazione specifica va riservata al tema dei servizi. Dal bilancio quantitativo, dall'esame della loro distribuzione all'interno del territorio comunale e dal confronto tra le diverse tipologie si rilevano criticità che riguardano non tanto la loro entità complessiva ma piuttosto:

- la rispondenza tra offerta e domanda in termini di qualità, disponibilità, accessibilità;
- l'efficacia della loro localizzazione e articolazione, in modo da contemperare il livello territoriale e urbano complessivo con quello di settore urbano (standard urbanistici), che nel territorio sestrese va proiettato sia sulla dimensione del quartiere, sia su quella della vallata o della frazione.

E' quindi opportuno ridefinire il quadro delle esigenze, in termini meramente tecnici e funzionali ma anche attraverso azioni di ascolto e pianificazione partecipata.

L'AC si è già mossa in questa direzione, avendo incaricato soggetti esperti di condurre un'indagine strutturata presso le scuole dei vari ordini per valutare il soddisfacimento e le richieste dei bambini, dei ragazzi e degli operatori della scuola in materia di dotazione e qualità degli spazi pubblici e delle attrezzature sportive per i più giovani. L'alto livello qualitativo e il gran numero di risposte ottenute hanno consentito di produrre risultati significativi sotto il profilo tecnico e scientifico e hanno dimostrato che esiste nella

popolazione sestrese la predisposizione ad una partecipazione matura. Si tratta quindi di un'esperienza che, al di là del suo indubbio valore intrinseco e settoriale, può costituire un utile inizio per sviluppare più complessi processi di costruzione di scelte condivise e compartecipate che richiedono, oltre all'espressione di bisogni e desideri, il coinvolgimento responsabile degli utenti e di attori disposti ad impegnarsi in azioni concordate con l'AC.

Temi centrali del nuovo PUC saranno la qualità della vita e la valorizzazione del paesaggio. Affinché la tutela dei beni paesaggistici, architettonici, ambientali perseguita dal PUC 2003 produca effetti più concreti e duraturi, occorre avviare un processo di sistematico consolidamento degli elementi più sensibili e vulnerabili, tramite interventi di riqualificazione volti a ridurre il degrado causato da incendi, dissesti, abbandono dell'agricoltura. Alla tutela attiva delle parti del territorio di maggior interesse ambientale e paesaggistico dovrebbe far riscontro la riqualificazione delle aree urbane, da non intendere come blocco delle attività edilizie ma come loro conversione verso operazioni di adeguamento degli edifici in termini di efficienza energetica e rispondenza ai bisogni reali dei cittadini, nel quadro di una progettazione urbana che preveda la riorganizzazione insediativa e l'aumento del verde, dei servizi e degli spazi pubblici, operazioni che possono essere condotte ottimizzando l'uso del suolo già in parte urbanizzato e individuando aree di riserva da destinare al rafforzamento del sistema produttivo e al rinnovo del patrimonio edilizio; va infatti tenuto presente che il conseguimento di obbiettivi di risparmio energetico, accessibilità e sicurezza rende inevitabili operazioni di parziale o totale demolizione con ricostruzione. La nuova edificazione potrebbe interessare anche aree attualmente non urbanizzate, contemplando la contemporanea bonifica e riqualificazione ambientale di aree già occupate da edifici o impianti.

Infine, non rientrano tra gli oggetti specificamente assegnati al presente studio, ma si ritiene che vadano segnalate, anche perché emergono, sia pure indirettamente, dalle valutazioni effettuate, alcune questioni che fanno parte della visione strategica del futuro di Sestri di cui anche il Piano urbanistico deve farsi carico. Tali questioni riguardano:

- l'integrazione con i Comuni di Casarza Ligure e Castiglione Chiavarese (e possibilmente anche Moneglia) per definire un sistema integrato di vallata urbano-rurale, dotato di molte potenzialità, al cui interno le diverse esigenze funzionali e qualitative e le diverse domande insediative di tipo terziario, residenziale, industriale, di crescita dell'agricoltura di qualità e di nuove forme di turismo possano più facilmente e più efficacemente essere soddisfatte nella prospettiva di uno sviluppo complessivo;
- la connessioni e le sinergie con gli altri grandi Comuni costieri per un rafforzamento del sistema urbano policentrico del Tigullio. La formazione della nuova Città Metropolitana va colta come occasione per riaffermare un ruolo storico di Sestri come polo primario, di pari dignità con gli altri, distinto nelle sue funzioni non solo nell'interesse della comunità sestrese, ma per il miglior equilibrio dell'intero sistema e per il raggiungimento di una qualità urbana diffusa che rappresenti un vantaggio localizzativo del Tigullio nei confronti dell'intero Nordovest; lo sviluppo di questa

qualità è essenziale per evitare lo scivolamento verso una funzione marginale di area residenziale secondaria a bassa prestazione di servizi.

In sintesi possono così essere sintetizzati alcuni obiettivi che l'adeguamento del Puc dovrebbe porsi alle diverse scale e in relazione ai diversi ambiti:

- una maggior efficienza e competitività del sistema urbano, anche nelle connessioni e nelle sinergie con quelli adiacenti e prossimi;
- una maggior qualità ambientale, attraverso il controllo del consumo di suolo, la rigenerazione dei suoli degradati, la tutela e il riequilibrio delle componenti naturali, a terra e a mare;
- un consolidamento del mix produttivo, attraverso il mantenimento e la nuova individuazione di aree di riserva per la riqualificazione e la (eventuale) crescita industriale, il mantenimento di aree agricole a vocazione produttiva, l'attenzione a favorire usi produttivi diversi ma non conflittuali e non dannosi per il paesaggio e gli ambienti naturali;
- un miglioramento della qualità della vita in termini di pari opportunità per i cittadini di accedere a servizi di qualità e al bene casa (occorre sviluppare una più incisiva risposta alla domanda di prima casa e di edilizia residenziale sociale).

A fronte della complessità di questi obiettivi, è naturale porsi la questione della loro effettiva perseguibilità. In questo studio si ribadisce la convinzione che le possibilità di sviluppo vanno ricercate dal Piano ma che la loro messa in atto è per la maggior parte affidata ai cittadini, quindi alla capacità di riposta del tessuto sociale e alla creatività e all'impegno dei singoli e dei gruppi; ovvero all'esistenza di politiche urbane in grado di cogliere e stimolare le iniziative della società civile.

Per fornire la basi a siffatte politiche urbane, il suggerimento di questo studio consiste nel dare fondamento alle nuove proposta del Piano comunale sviluppando due linee di aggiornamento complementari:

- un aggiornamento delle "potenzialità soggettive" che consista nel coinvolgimento nel processo di Piano delle forze vive e propositive della comunità sestrese; il tema non si esaurisce con la partecipazione, ma riguarda la definizione di progetti condivisi sui quali più soggetti si impegnino direttamente, anche in forma pattizia con il Comune;
- un aggiornamento delle "potenzialità oggettive" che consista nell'individuazione di tutte le aree dismesse, dismettibili o degradate, anche di limitate dimensioni, e dei beni abbandonati, poco o erroneamente utilizzati; per poi disegnare una mappa di tutte quelle porosità e quegli "interstizi" che possono trovare usi più congrui e offrire spazi e occasioni per progetti di riqualificazione.

Fra i progetti a maggior valenza strategica che potrebbero derivare dal ricorso a questa modalità di lavoro se ne indicano alcuni che in modo fin d'ora evidente collegano le potenzialità del territorio con esigenze da esso espresse; ad esempio:

- la riqualificazione dell'attraversamento veicolare est-ovest, puntando a migliorare le condizioni di sicurezza senza deprimere l'accessibilità e le prestazioni della viabilità;

- la riprogettazione di un moderno “centro città” come cerniera tra il centro storico e nuovi quartieri;
- la sistemazione di via Nazionale come asse commerciale e di servizi qualificato, promuovendone la crescita a centralità secondaria della città lineare;
- il passaggio dalla sistemazione di piste ciclabili alla realizzazione di un’effettiva “rete della mobilità dolce” in grado di rappresentare un’alternativa alla mobilità veicolare, sia pubblica sia privata;
- la miglior sistemazione dei parcheggi di corona, per residenti e per turisti, con relativi servizi e connessioni pedonali alle centralità urbane;
- un progetto del territorio rurale che ne metta in valore i caratteri e i singoli elementi di qualità (vitalità di "ville" e frazioni, produzioni agricole, turismo alternativo);
- più progetti per qualificare i “patrimoni“ che qualificano o potrebbero qualificare l'offerta turistica ai più alti livelli, puntando ad una clientela nazionale e internazionale: l’Isola, il sistema delle residenze di villeggiatura costituito dai palazzi antichi ma anche dalle ville moderne; gli alberghi di charme; il centro storico come centro Congressi e per iniziative culturali; le riserve naturali terrestri e marine.

## 3. Città e territorio, un aggiornamento del quadro del Piano

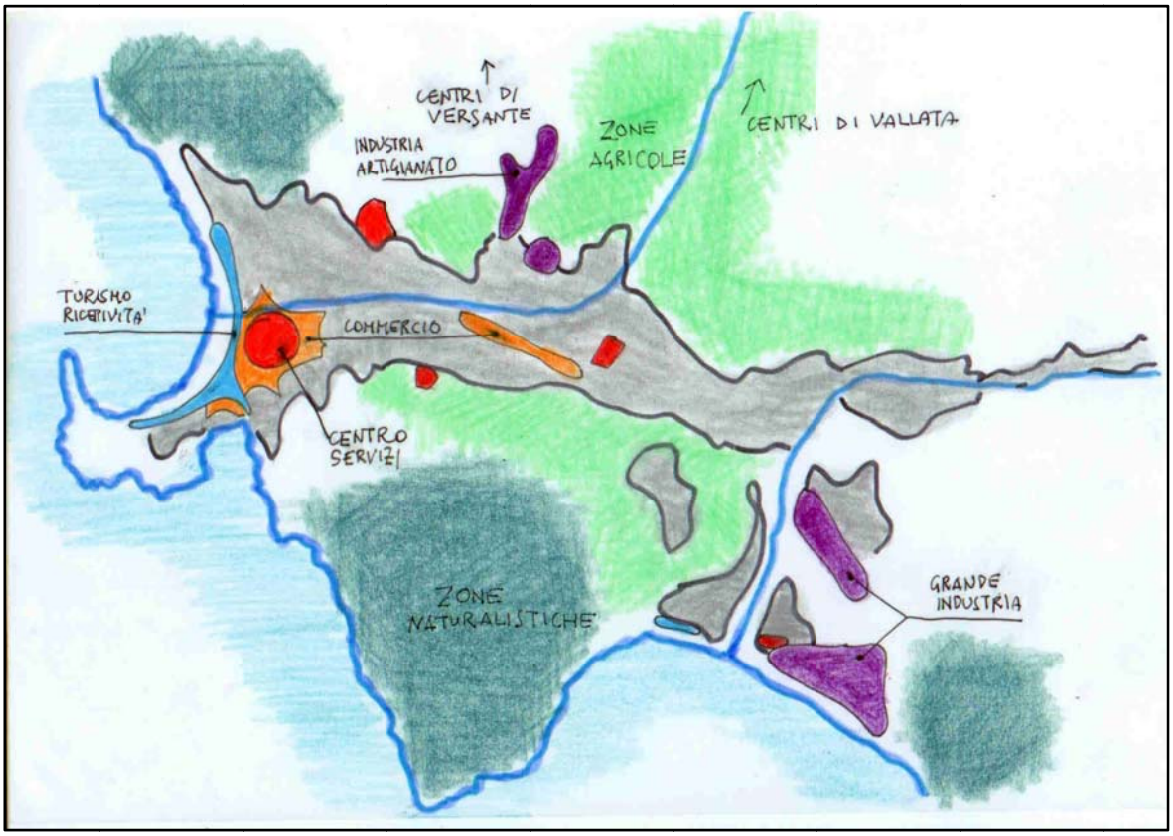
Al fine di sviluppare alcune considerazioni aggiornate sul quadro in cui si colloca la pianificazione comunale, sono stati presi in considerazione:

- la città e il suo territorio nella loro dimensione geografica,
- l'andamento demografico,
- le attività economiche.

### *Una struttura aperta*

Sestri è una città lineare: nel suo originario sviluppo lungo l'istmo della penisola che ne costituisce la caratteristica paesistica più riconoscibile; nella successiva crescita lungo la piana interna e verso le valli. La morfologia urbana testimonia l'antico ruolo di approdo marittimo e di terminale di un percorso mare-monti che attraverso la val di Vara, la val Graveglia, i valichi, conduce oltre Appennino. Questa forma stretta e allungata ha evitato un'eccessiva congestione e fa sì che ogni settore urbano sia relativamente vicino a spazi aperti; inoltre ha consentito il mantenimento di zone rurali e suoli agricoli in pianura – una condizione rarissima in Liguria che va assolutamente salvaguardata.

Il Comune di Sestri Levante comprende l'intera Valle del Gromolo e la porzione terminale della valle del Petronio; i Comuni di Casarza Ligure e Castiglione Chiavarese, che occupano la media e alta val Petronio, sono ad esso geograficamente e funzionalmente integrati; in particolare gli abitati di Sestri e di Casarza costituiscono un'unica conurbazione.

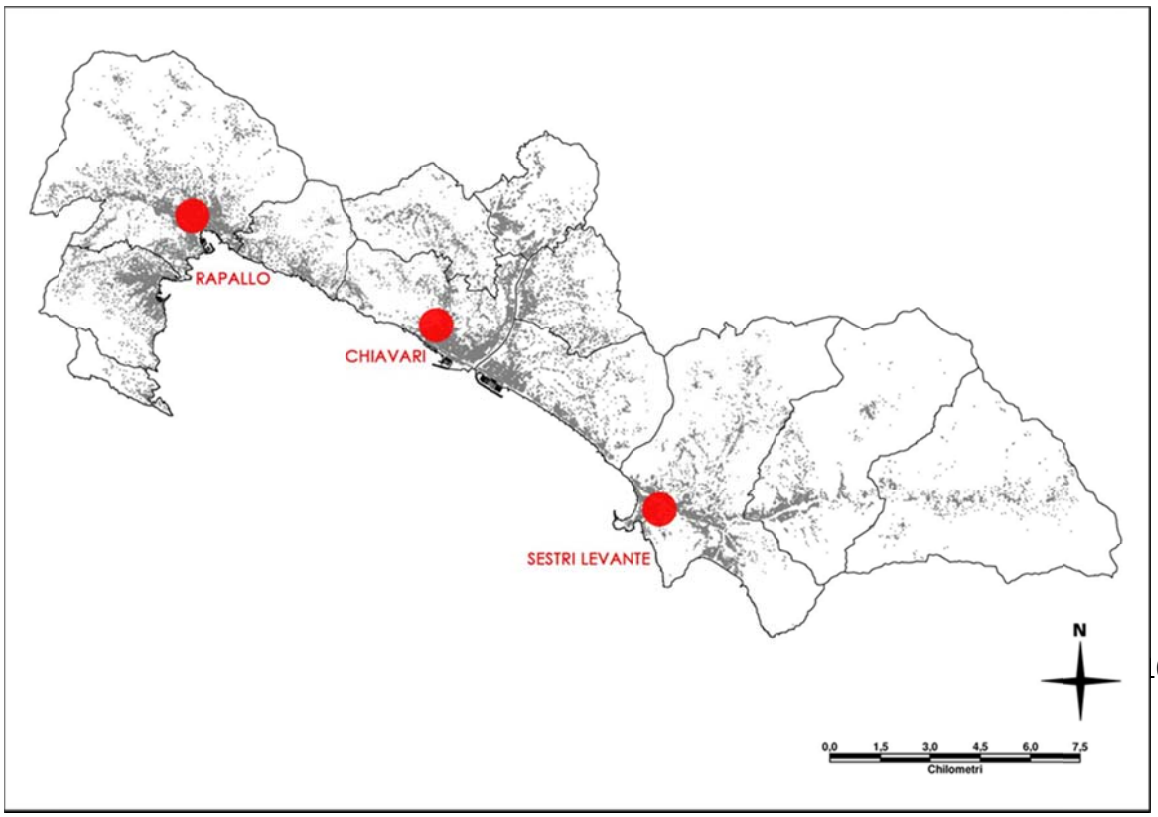


### *Dimensione e livello urbano*

Sestri è una piccola città, ossia ha dimensioni sufficienti a richiedere e giustificare la presenza di una serie completa di servizi di livello urbano di base (scuole superiori, impianti sportivi, strutture sanitarie); fa parte di un sistema, il Tigullio, che ha le dimensioni di una città media, quindi può offrire alternative di scelta agli abitanti e ospitare funzioni complesse e pregiate (assistenza ospedaliera, formazione superiore, istituzioni culturali e locali di spettacolo); inoltre ha una vocazione turistica che stimola la presenza di attività e servizi di eccellenza (commercio al dettaglio di merci di lusso, ristorazione e ricettività di categoria superiore). Insomma, gode, almeno potenzialmente, dei vantaggi sia della piccola, sia della grande dimensione urbana, sicché può offrire ai suoi abitanti e ai suoi visitatori una qualità della vita molto elevata.

In dati:

- 18.763 sono i residenti "ufficiali" (al 31/12/2011) del Comune di Sestri Levante; non tutti sono abitanti stabili (come si dirà oltre), mentre in estate gli abitanti temporanei sono assai numerosi;
- 27.037 (al 31/12/2010) sono i residenti nel "territorio allargato" di Sestri: la val Petronio con Casarza e Castiglione;
- 122.793 sono gli abitanti della conurbazione del Tigullio, che ne fanno la seconda città della Liguria per popolazione (una città grande all'incirca come Pescara o Siracusa, più grande di Piacenza, Bergamo o Novara);
- nel contesto del Tigullio, Sestri Levante è il terzo Comune più popoloso dopo Rapallo (30.571) e Chiavari (27.569); con Casarza e Castiglione, ne rappresenta il secondo sistema urbano policentrico, dopo quello di Chiavari-Lavagna (39.117, con Leivi, Carasco e Cogorno), con il 22% degli abitanti.



**Tigullio - Dati demografici, 2010**
*Fonte: ISTAT*

| comuni | popolazione al 31/12/2010 | totale | % |
|---|---|---|---|
| sestri levante | 18.721 | | |
| castiglione chiavarese | 1.653 | | |
| casarza ligure | 6.663 | **27.037** | 22% |
| chiavari | 27.569 | | |
| lavagna | 12966 | | |
| carasco | 3.595 | | |
| cogorno | 5.631 | | |
| leivi | 2.322 | **52.083** | 42% |
| rapallo | 30.571 | | |
| portofino | 493 | | |
| santa margherita | 10.035 | | |
| zoagli | 2.574 | **43.673** | 36% |
| **TOTALE** | | **122.793** | 100% |

I dati IRPEF restituiscono l'immagine di una Sestri relativamente "povera" rispetto sia alla media provinciale, sia ai vicini Comuni rivieraschi. Possiamo collegare questo dato con quelli che restituiscono il quadro di un'economia che non si è ancora del tutti ripresa dal ridimensionamento dell'industria tradizionale (cfr. "Attività economiche").

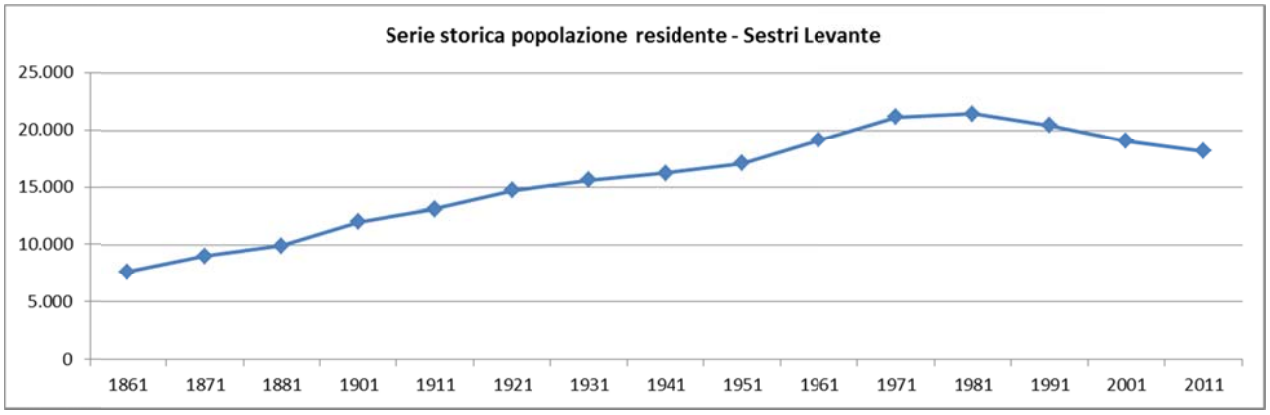
**Tigullio - Redditi medi IRPEF 2008**

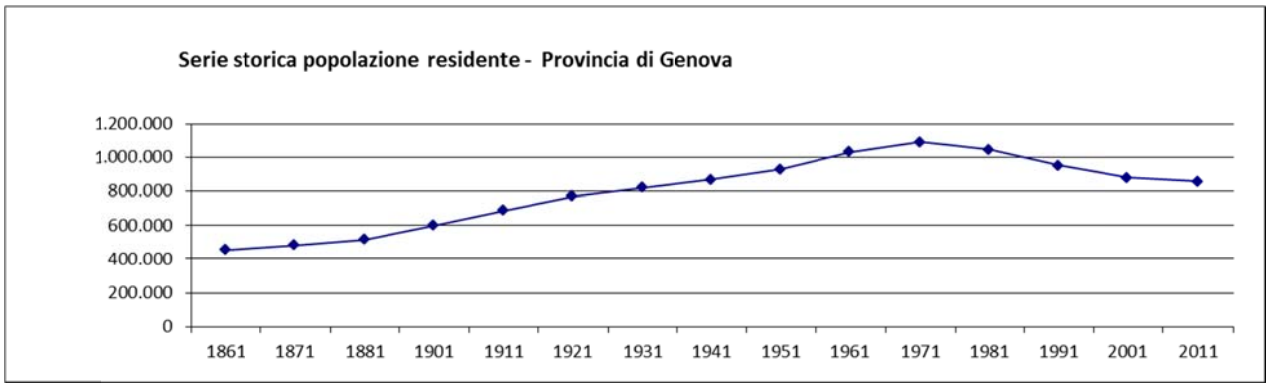
| | |
|---|---|
| *dati Camera di Commercio di Genova* | |
| *"Comuni in cifre 2010"* | |
| | |
| Sestri Levante | 22.414 |
| Casarza Ligure | 20.501 |
| Castiglione Chiavarese | 19.464 |
| Chiavari | 25.513 |
| Lavagna | 23.258 |
| Rapallo | 23.561 |
| S. Margherita L. | 27.863 |
| *Genova* | *24.771* |
| *media provincia* | *24.348* |

***Profilo demografico***

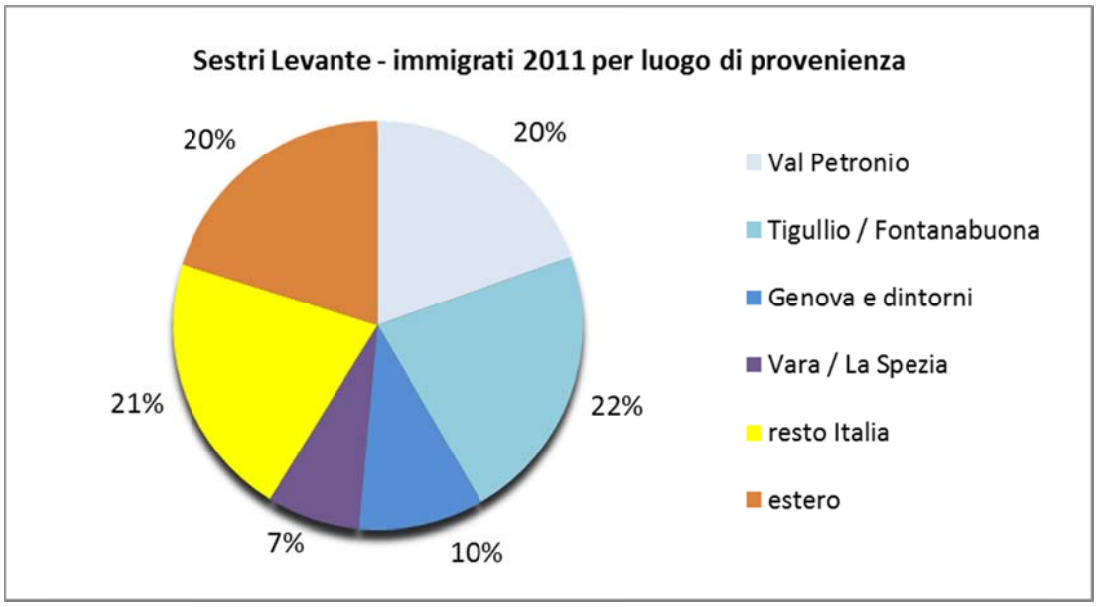
Le serie storiche relative alla demografia mostrano un sostanziale allineamento con il resto della Provincia di Genova: una continua crescita dal secondo dopoguerra agli anni 1970, cui fa seguito una flessione rapida tra gli anni 1980 e 1990. In anni recenti nell'insieme della Provincia vi è stata una modesta inversione di tendenza che appare più controversa a Sestri, dove si può dire che la popolazione sia relativamente stabile.

In effetti questa stabilità è il risultato della composizione di un saldo naturale negativo (più morti che nati) con un saldo migratorio nettamente positivo (più immigrati che emigrati).




Sestri è quindi città di immigrazione. Si registra anzitutto un flusso consistente di popolazione proveniente da aree limitrofe – gli altri Comuni della val Petronio e del Tigullio e quelli della Fontanabuona –, indizio di una vocazione residenziale che, data la scarsa offerta di lavoro, si pensa di dover attribuire alla qualità della vita e ai buoni collegamenti ferroviari e autostradali che rendono relativamente agevole il pendolarismo. E' rilevante anche il dato relativo al trasferimento da altre regioni del Nord Italia (in parte fittizio, in quanto dovuto al fenomeno della seconda casa "occulta"); infine si rileva un consistente arrivo di stranieri che iniziano a conferire anche a Sestri (come quasi tutte le città italiane, grandi e piccole) un carattere "multietnico".



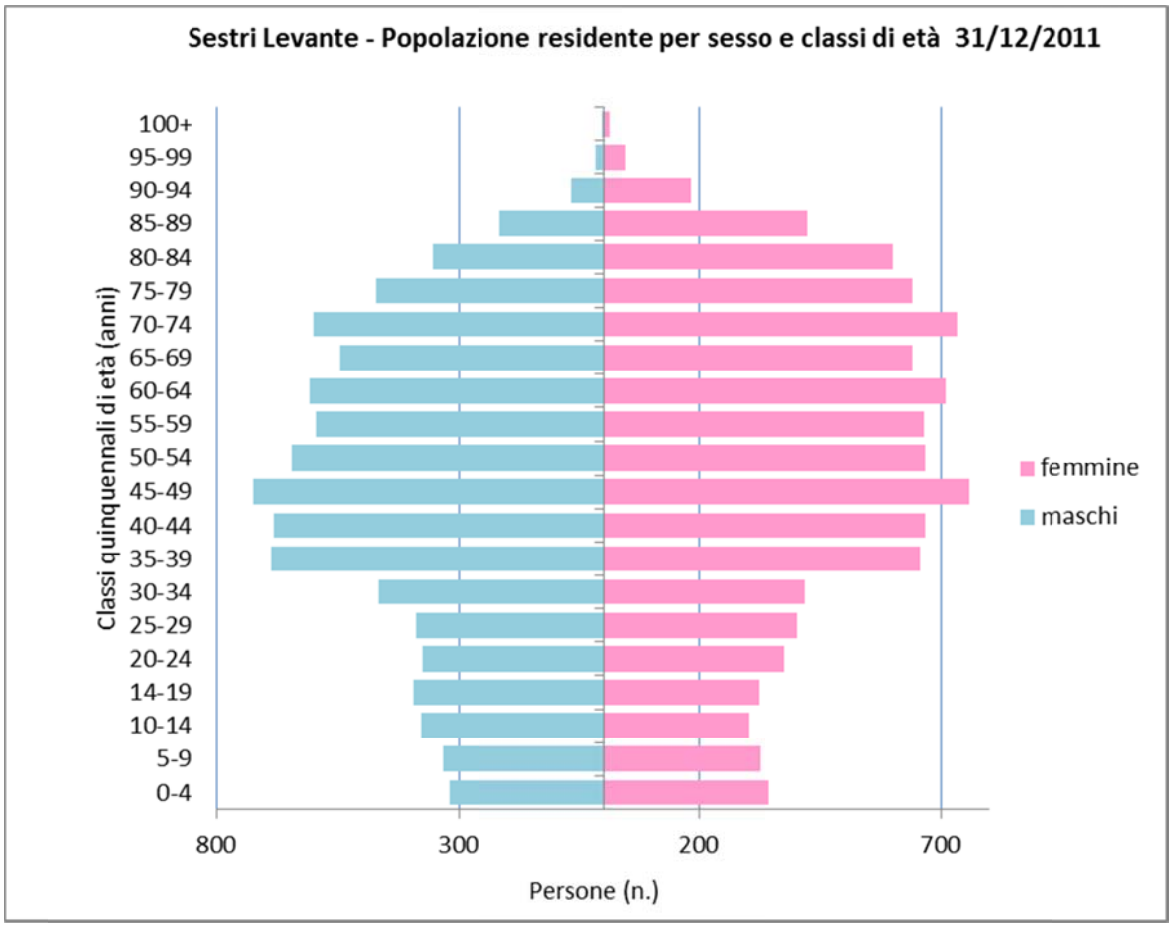

I dati su nazionalità e genere dei residenti stranieri possono essere utili per suggerire indicazioni circa la più o meno probabile propensione all'integrazione e al ricongiungimento familiare in conseguenza di una certa stabilità del lavoro e come premessa di un possibile radicamento. La prevalenza di sudamericani e la notevole presenza di immigrati europei, provenienti dai Paesi balcanici, sono in linea con quanto accade a livello provinciale (in particolare nel Comune di Genova) e inducono a prevedere che una porzione cospicua di stranieri si stabilirà definitivamente, sempre che permangono possibilità d'impiego.

**Comune di Sestri Levante - Stranieri residenti 2011**

| *nazionalità* | *maschi* | *femmine* | *totale* | |
|---|---|---|---|---|
| UE | 116 | 121 | 237 | |
| europa extra ue | 98 | 146 | 244 | |
| america* | 126 | 208 | 334 | (*) |
| estremo oriente | 40 | 16 | 56 | |
| nord africa | 90 | 50 | 140 | |
| resto africa | 10 | 11 | 21 | |
| altri | 6 | 9 | 15 | |
| **totale** | **486** | **561** | **1047** | |

*(*) di cui 247 di cittadinanza ecuadoriana*

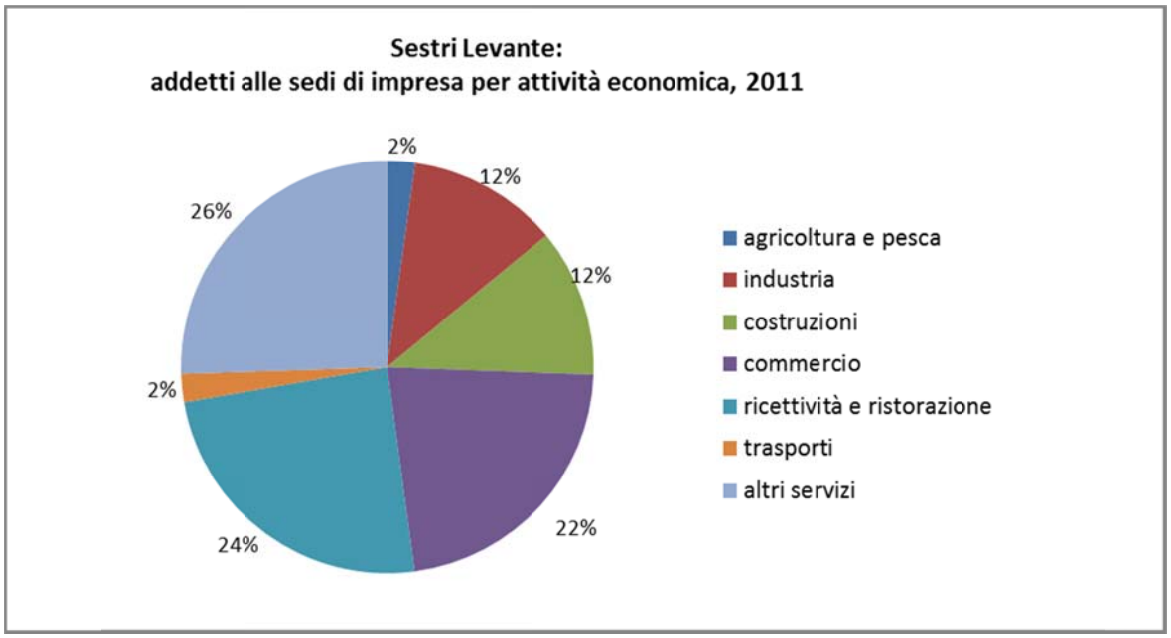
Nonostante la presenza di stranieri prevalentemente giovani, Sestri Levante ha una consistente popolazione anziana. L'età media è di 49 anni; l'indice di vecchiaia, pari a 281, è superiore a quello medio provinciale (235) e a quello della città di Genova (236), a loro volta già molto superiori al dato nazionale (143) e del Nord Ovest (161). La forte contrazione della fascia dei trentenni rispetto a quella dei quarantenni (vedi la piramide della popolazione) si può interpretare come effetto di condizioni poco favorevoli ai giovani, tra cui rientrano la scarsità di alloggi a prezzi accessibili per le nuove famiglie e la scarsità di nuovi posti di lavoro, collegabile anche al forte calo dell'industria (fine '900).




***Attività economiche***

Attualmente vi sono a Sestri tra i 5 e i 6.000 posti di lavoro, la maggior parte nel commercio e nei servizi. Sono circa 2.000 i posti di lavoro negli altri due Comuni della Val Petronio, che si possono considerare parte dello stesso comprensorio produttivo.

Sestri non è stata risparmiata dal processo di dismissione degli impianti produttivi che si è avuto negli anni 1980 in tutta la Liguria e che ha visto fortemente ridimensionato il ruolo della nostra Regione nel sistema industriale nazionale ed europeo. Questo processo non ha portato ad una totale deindustrializzazione, come in altre città liguri medio piccole, tanto che il comparto industriale resta una componente importante dell'economia sestrese, la quale ha acquisito un profilo multisettoriale che (volendone vedere gli aspetti positivi) si può assumere come fattore di flessibilità.



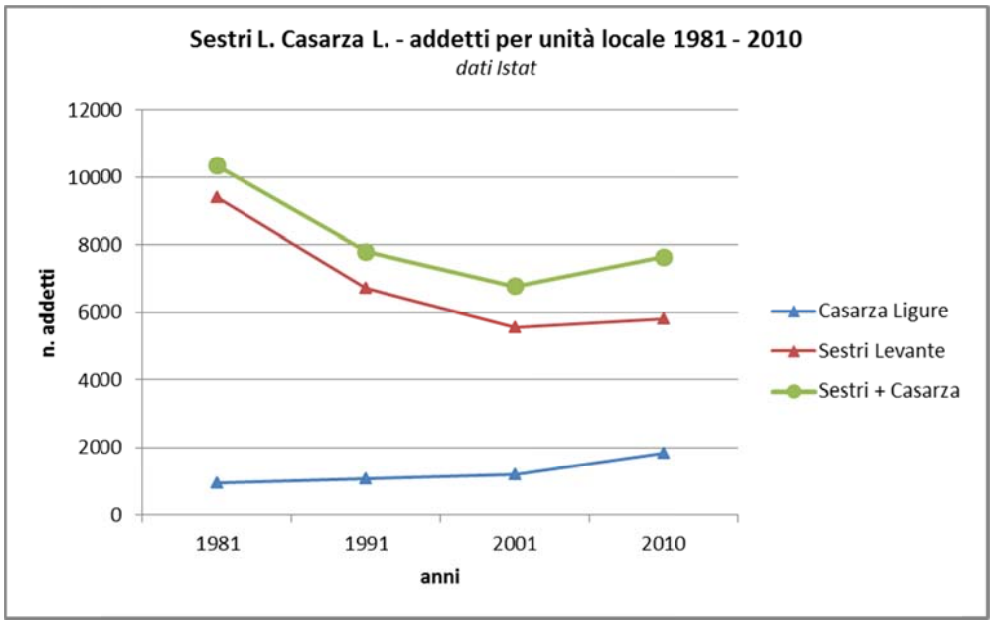

Secondo gli ultimi dati forniti (nel febbraio 2013) dall'Istat (i dati si riferiscono a rilevazioni del 2010, non essendo ancora disponibili quelli del Censimento 2011), alla drastica diminuzione dei posti di lavoro tra 1981 e 2001 ha fatto seguito, nell'ultimo decennio, una certa ripresa, che si può misurare, oltre che in termini di addetti, nelle numero crescente di nuove imprese e unità locali registrato dalla Camera di Commercio.

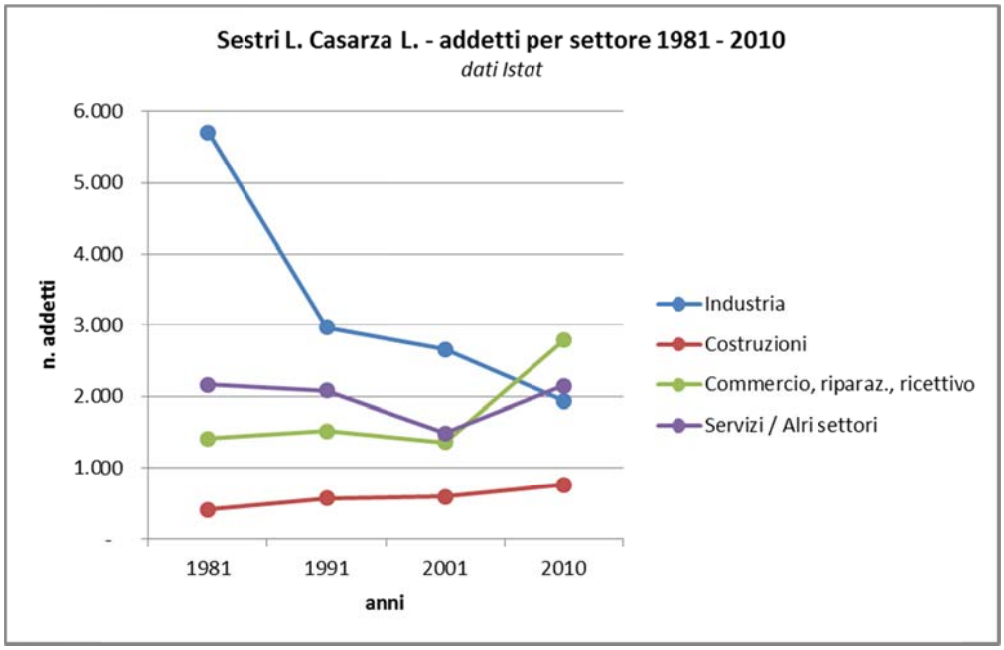
Nel comparto della Val Petronio è evidente la crescita di Casarza, per l'insediamento di piccole e medie imprese industriali e artigianali, mentre i grandi complessi restano in Comune di Sestri Levante.

**Val Petronio - Imprese e unità locali 2000-2010**

*dati Camera di Commercio di Genova "Comuni in cifre 2010"*

| | 30 giugno 2000 | | | 30 giugno 2008 | | | 30 giugno 2010 | | | variazione 2000-2010 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | imprese | *di cui artigiane* | unità locali | imprese | *di cui artigiane* | unità locali | imprese | *di cui artigiane* | unità locali | imprese | *di cui artigiane* | unità locali |
| sestri | 1.494 | *495* | 1.873 | 1.571 | *541* | 2.095 | 1.557 | *514* | 2.097 | 4,2% | 3,8% | 12,0% |
| casarza | 370 | *171* | 435 | 408 | *214* | 495 | 423 | *223* | 521 | 14,3% | 30,4% | 19,8% |
| castiglione | 104 | *35* | 115 | 114 | *54* | 130 | 121 | *59* | 139 | 16,3% | 68,6% | 20,9% |
| **val petronio** | **1.968** | ***701*** | **2.423** | **2.093** | ***809*** | **2.720** | **2.101** | ***796*** | **2.757** | **7%** | **14%** | **14%** |



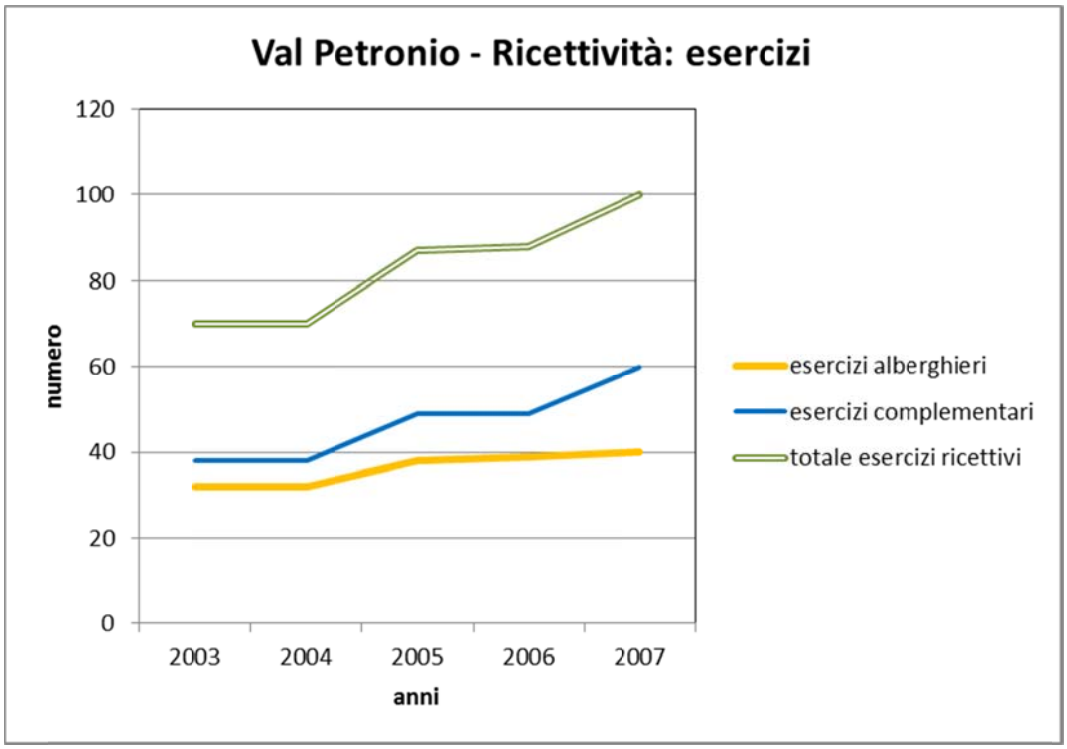



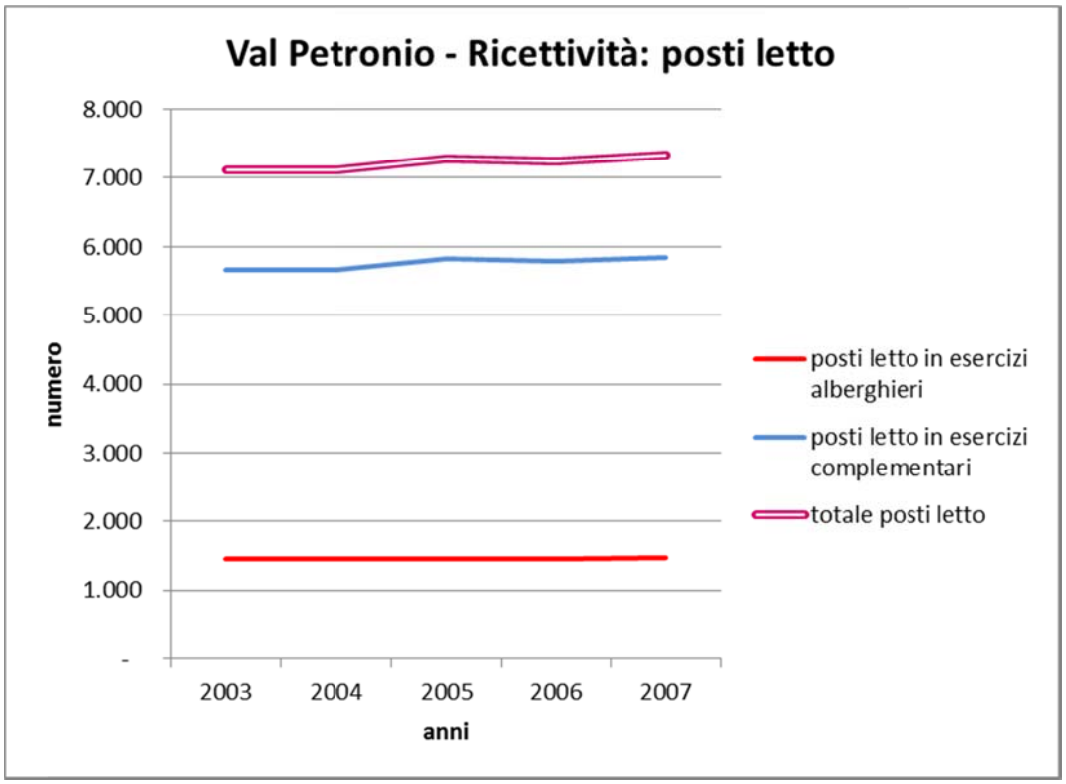

Quanto al settore agricolo, addetti e unità locali sono oramai ridotti a poche decine o unità; un dato preoccupante, perché un così basso livello di attività compromette gli equilibri del territorio e rende arduo puntare a quella ripresa che sarebbe giustificata dalle caratteristiche del territorio, adatto allo sviluppo di produzioni agricole e agroalimentari di qualità.

Tra le tendenze evolutive dell'economia va rilevato che, a fine 2011, è risultato molto rilevante il peso di servizi, ristorazione/ricettività e commercio nel costituire "sedi d'impresa" che richiamano addetti: se l'industria è ancora una componente essenziale dell'economia, l'imprenditorialità sestrese è quindi soprattutto connessa al turismo e ai servizi alla persona.

E' quindi interessante, anche nella prospettiva di puntare sul turismo per favorire nuovo sviluppo, considerare la crescita del settore; non solo a Sestri ma nell'intero comparto, in

quanto il vicino entroterra è particolarmente adatto a localizzare strutture d'accoglienza, quali B&B ed agriturismi, che consentono di ampliare l'offerta nell'arco dell'anno e a più categorie di ospiti.



***Alcune valutazioni conclusive***

1. Sestri si conferma come polo urbano intermedio a scala regionale, ben connesso con un proprio territorio e con altre polarità analoghe. E' un vantaggio nella misura in cui si sia capaci di realizzare sinergie e conseguire integrazione; in carenza di coordinamento tra i Comuni, emergono gli aspetti negativi dell'interdipendenza e molte politiche urbane risultano impraticabili, perché il singolo Comune non ha una dimensione sufficiente a perseguirle.
2. La popolazione è stabile ma il profilo demografico appare in evoluzione non scontata, per via dell'alta età media e in relazione agli imprevedibili sviluppi del fenomeno migratorio e del processo di possibile radicamento degli immigrati.
3. Dopo la contrazione dell'industria, l'economia "tiene", essendo cresciuto il ruolo del turismo e dei servizi; la differenziazione dei settori si può assumere come carattere positivo, nella misura in cui può favorire l'assorbimento di crisi dei singoli settori, ma si rilevano alcuni rischi, quali la scomparsa dell'agricoltura (con effetti immediati in termini di perdita di qualità del paesaggio e varietà ambientale e conseguenze disastrose sugli equilibri idrogeologici), l'ulteriore ridimensionamento dell'industria, l'eccessiva frammentazione delle imprese, una terziarizzazione poco competitiva (in quanto non emergono attività trananti e servizi innovativi), la generale dipendenza da iniziative esterne.

## 4. L'offerta insediativa

***Il ridimensionamento delle previsioni di crescita***

Nel periodo 2003-2012 la costruzione di abitazioni, fabbricati industriali e servizi è stata significativa ma comunque sensibilmente inferiore alle quantità massime realizzabili. In particolare, in base a quanto consentito dal PUC 2003 si sarebbero potuti costruire nuovi volumi residenziali sufficienti per alloggiare oltre 4.400 nuovi abitanti. Inoltre il Piano lasciva larghi margini alla ristrutturazione delle aree industriali esistenti e prevedeva significativi ampliamenti delle aree artigianali.

| **Edilizia residenziale PUC 2003** | |
|---|---|
| volumi edificabili (*) | 371.988 mc |
| superfici zone edificabili | 702.314 mq |
| abitanti equivalenti (**) | n. 4.650 |

(*) approssimato per difetto

(**) indice volumetrico abitativo convenzionale: 80 mcxab

| **PUC 2003 - Edilizia residenziale - Stato attuazione** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prevista * | a. realizzata | b. in attuazione | a+b | |
| 371.988 | 242.006 | 11.053 | 253.059 | volume (mc) |
| | 65% | 3% | 68% | % |
| | 1084 | 49 | 1.133 | n. alloggi |
| | volume medio alloggi | | 223 | mc |
| | **superficie media alloggi** | | **74** | mq |

In seguito, tramite la Variante 2011, l'offerta insediativa è stata ridotta, rendendola maggiormente congruente con la domanda, con l'obbiettivo di puntare alla riduzione del consumo di suolo e ad una razionalizzazione della crescita. La Variante ha annullato la potenzialità edificatoria di aree residenziali non utilizzate, mantenendo una volumetria edificabile residua marginale, indirizzata soprattutto ad operazioni di completamento.

| OFFERTA RESIDUA PUC 2003 POST VARIANTE 2011 | | | |
|---|---|---|---|
| insediamenti residenziali realizzabili in aree riserva (*) | 14.000 | 62,7 | 129 |
| insediam. residenziali realizzabili da ulteriori volumetrie non spese | 11.325 | 50,7 | 104 |
| **totale** | **25.325** | **113,4** | **234** |
| | mc | n. alloggi (*) | n. abitanti (**) |

(*) sup.media alloggi 74mq

(**) componenti per famiglia 2,06 (demo ISTAT, 2009)

Le previsioni del 2003, che si sono rivelate eccessive a fronte della diminuzione del numero sia degli abitanti sia dei posti di lavoro (come si è detto al capitolo precedente), appaiono in linea con la tendenza a prevedere una "crescita moderata" che un decennio fa, in Liguria e in buona parte del Paese, cercava di mediare tra le posizioni disciplinari più avanzate, che mettevano in guardia sui pericoli della dispersione insediativa e sugli svantaggi della riproduzione della rendita, e le attese largamente diffuse di operatori e singoli cittadini circa il mantenimento delle elevate potenzialità edificatorie degli strumenti urbanistici di generazione precedente. Successivamente, hanno cominciato ad affermarsi nell'opinione pubblica italiana (a Sestri come in molte altre città italiane) posizioni maggiormente "conservazioniste" dello stato dei luoghi che hanno creato un clima più favorevole ad operazione di riduzione delle previsioni espansive, attuate anche tramite tagli alla "offerta residua" dei piani. Simili operazioni, di cui è esempio significativo quella condotta a Sestri con la Variante 2011, sono fondamentali per adeguare le previsioni del Piano e prevenire interventi che determinerebbero effetti negativi sul territorio; tuttavia esse hanno, per loro natura, un'efficacia limitata. Per costruire nuove politiche urbane è necessario riorientare la visione strategica del Piano e intervenire sul suo disegno complessivo.

Una fase di crescita debole o negativa può essere colta come opportunità per una generale risistemazione dell'esistente e come una preparazione a future fasi espansive che non avvengano, come le precedenti, a scapito di risorse non riproducibili. Si tratta di riorientare la pianificazione comunale alla riqualificazione diffusa e al miglioramento delle prestazioni del sistema urbano e territoriale, rendendo più agevoli le operazioni di riuso, di completamento e di miglioria dell'esistente e individuando opzioni di sviluppo alternative che consentano di valorizzare le notevoli risorse presenti.

***La questione abitativa***

Nel periodo 2003-2011 nuove abitazioni sono state costruite in tutto il Comune, in zone sia urbane sia rurali, confermando la struttura aperta dell'insediamento ma anche favorendo una certa dispersione. Oggi esistono a Sestri circa 14.000 alloggi, dei quali oltre 1.000 sono stati costruiti in attuazione del PUC 2003.

La revisione al ribasso delle previsioni insediative attuata tramite la Variante 2011 ha consentito di limitare il consumo di suolo e i fenomeni speculativi; tuttavia la questione abitativa resta aperta, in quanto una notevole quota di nuovi alloggi è destinata al mercato della seconda casa, mentre resta elevato il fabbisogno di edilizia sociale.

Le realizzazioni di ERS o con vincolo di prima casa hanno riguardato circa un terzo della produzione, anche grazie al completamento dei programmi contenuti nel precedente Prg.

REALIZZAZIONI ERS (numero alloggi)

| | ERP | ed. convenz.+ canone moderato | vincolo 1a casa | |
|---|---|---|---|---|
| nuove previsioni PUC 2003 | 11 | 28 | 137 | |
| recepimento PRG previgen | 20 | 62 | 52 | |
| **REALIZZAZIONI TOTALI** | **31** | **90** | **189** | **310** |

Tuttavia la domanda di edilizia pubblica (la valutazione di Ared e quella del Comune si scostano di poco) resta in buona parte insoddisfatta.

VALUTAZIONI FABBISOGNO (numero alloggi)

| **ABB. ERS PREGRESSO (PRIMA DEL 200** | | **FABB. PROSPETTICO 2008-2011** | |
|---|---|---|---|
| ERP | CM | ERP + CM | **FONTE: ARRED, 2008** |
| 242 | 135 | 37 | |
| **414** | | | |

| **FABBISOGNO AL 2009** | | **PROSPEZIONE 2011** | |
|---|---|---|---|
| ERP | CM | ERP + CM | **FONTE: COMUNE S.L., 2009** |
| 254 | 142 | 24 | |
| **420** | | | |

**DEFICIT da 293 a 299 alloggi**

Sulla domanda abitativa complessiva non esistono dati; ma dai colloqui con testimoni qualificati (le cui considerazioni coincidono con una percezione diffusa del fenomeno) si evince che gli alti prezzi scoraggiano l'acquisto da parte dei cittadini residenti; anche la

ridotta dimensione degli alloggi realizzati è un indizio del fatto che l'offerta immobiliare è prevalentemente rivolta al mercato della seconda casa.

***Le seconde case e il sottoutilizzo degli alloggi***

All'estremo opposto, richiede un'attenzione particolare il fenomeno della seconda casa.

In quasi tutti i Comuni delle due Riviere le seconde case sono state accettate e desiderate in passato, nonostante le conseguenze dirompenti della loro eccessiva proliferazione fossero da subito ben evidenti, perché hanno rappresentato un'occasione di arricchimento per molti e una risorsa economicaper l'intera comunità; oggi apparentemente sono contestate ovunque, tuttavia la loro realizzazione non si è arrestata, e non solo per l'impulso dei privati ma anche perché rappresentano ancora una notevole – a volte l'unica – occasione per finanziare l'attività delle PPAA.

La tradizione di Sestri è un poco diversa. Rispetto ad altri territori, quello di Sestri ha potuto contare su un'economia variata, con una presenza importante dell'industria che ha compensato, nel secondo dopoguerra, la crisi dell'agricoltura; sicché il ricorso alla rendita fondiaria come motore di sviluppo è stato più limitato che altrove in Liguria e i danni al paesaggio sono stati più contenuti. Ma proprio per questo, quando l'attuale crisi sarà superata, è possibile che a Sestri si risveglino più forti interessi speculativi, nei confronti dei quali è bene tutelarsi approfittando dell'attuale fase recessiva del mercato immobiliare per affrontare la questione ed evitare in futuro nuovi danni.

Per prima cosa si vorrebbe dimensionare un fenomeno di cui è quasi impossibile determinare l'entità esatta; dal momento che esso è in parte "sommerso" occorre accontentarsi di rilevazioni parziali o di ipotesi che comunque consentono di farsene un'idea sufficientemente precisa.

Poiché non esiste un metodo scientifico, neppure approssimato, per calcolare il numero delle seconde case, abbiamo integrato alcune diverse valutazioni.

Anzitutto abbiamo considerato alcuni indicatori dell'entità del fenomeno:

1) il dato ufficiale ISTAT sulle seconde case,
2) i dati sulla tassa rifiuti comunale,
3) i dati sulle famiglie monocomponente,
4) i dati sulla provenienza dei nuovi residenti.

Il primo dato riguarda le abitazioni vuote. Al 2001, il confronto con il dato provinciale, regionale e nazionale confermava che Sestri era tra i Comuni dove esse sono più numerose.

| ABITAZIONI VUOTE 2001 (dati ISTAT) | |
|---|---|
| Sestri Levante | 32,3 % |
| Provincia di Genova | 19,9 % |
| Liguria | 27,6 % |
| Italia | 19,5 % |

Dai dati comunali, aggiornati al 2011, sul pagamento della tassa rifiuti, risulta un'alta percentuale di case sfitte. Molti di questi alloggi probabilmente vengono utilizzati come seconde case - o dati in affitto senza contratto. Il dato è analogo a quello ISTAT sulle case vuote del 2001.

| Immobili ad uso residenziale - anno 2011 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| prime case | perti-nenti prima casa | in affitto | in uso gratuito | sfitti | |
| 5.400 | 2.800 | 2.812 | 930 | 5.980 | 17.922 |
| 30% | 16% | 16% | 5% | 33% | |

Per quando riguarda le famiglie monocomponente, elaborando i dati comunali si rileva che, a fine 2011, oltre 1000 individui coniugati non risiedevano con il coniuge; di questi solo il 4% erano stranieri – possibili lavoratori emigrati, temporaneamente separati dalla famiglia; si potrebbe ipotizzare che la grande maggioranza degli altri non fossero separati dal coniuge ma domiciliati in un'abitazione di proprietà occupata saltuariamente. Questo dato, se confrontato con quello delle prime case, andrebbe ad eliderne il numero: gli immobili utilizzati come prime case (comprese le pertinenze) potrebbero essere poco più di 7.000 su quasi 18.000 (il 40%).

**Sestri Levante - Residenti coniugati che costituiscono famiglia monocomponente per luogo di nascita**

*Fonte: Comune di Sestri Levante anno 2011*

| estero | nord ovest + emilia* | sestri levante | resto italia | totale |
|---|---|---|---|---|
| 39 | 594 | 314 | 133 | **1.080** |
| 4% | 55% | 29% | 12% | 100% |

** emilia: solo province di PC, PR, RE, MO, BO*

Per quanto riguarda la provenienza degli immigrati, si è già detto che un sono numerosi i nuovi residenti provenienti dal bacino turistico (Nord Ovest, Emilia occidentale): un dato interpretabile in connessione al fenomeno della seconda casa

| Immigrati nel Comune di Sestri Levante nel 2011 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *elaborazioni da fonte dati Comune di Sestri Levante* | | | | |
| Petronio | 133 | | | |
| Tigullio / Fontanabuona | 150 | | | |
| Genova e dintorni | 67 | | | |
| Vara / La Spezia | 50 | | | |
| resto Italia | 143 | di cui da NordOvest, PC,PR, RE | 82 | 12% |
| estero | 137 | | | |
| totale | 680 | | | |

In conclusione, è ragionevole pensare, in prima approssimazione, che non meno di un terzo delle abitazioni siano seconde case. Una verifica su un campione scelto in base agli indicatori considerati potrebbe consentire una valutazione più precisa.

In ogni caso un dato è assai significativo: a Sestri esiste 1 alloggio ogni 0,8 abitanti; anche se non esistesse il fenomeno, pur così rilevante, della prima casa, il patrimonio edilizio residenziale si può considerare complessivamente sottoutilizzato.

### *Le zone industriali*

Per quanto riguarda l'industria, il PUC ha confermato la presenza dei grandi impianti, prevedendone la possibilità di riqualificazione, e individuato aree per aumentare la presenza delle piccole imprese. Queste previsioni si sono attuate solo parzialmente.

| **Comune di Sestri Levante** | | | |
|---|---|---|---|
| **Aree industriali/artigianali previste dal PUC** | | | |
| *fonte dati: PUC 2003-variante 2010 - dimensionamento piano-tab. E2var* | | | |
| | superficie territoriale (mq) | | |
| ATTIVITA' INDUSTRIALI AC-DA ( art. 29.2 - Finarvedi, Fincantieri) | 255.748 | | |
| ATTIVITA' ARTIGIANALI AC-DA (art. 29.1 - ambiti di conservazione) | 170.786 | | |
| ATTIVITA' ARTIGIANALI AR-DNI (art. 29.3 - ambiti di riqualificazione) | 39.544 | | |
| totale | 466.078 | | |
| | | | |
| Aree che sono state interessate da interventi * | 35.544 | 7,63% | del totale |
| | | | |
| Piani Particolareggiati previsti dal PUC (PP2 e PP3) ** | 15.916 | | |
| *in corso di attuazione* | | | |

### *Il consumo di suolo*

Dal 2003 al 2011 si è consumato lo 0,86% del territorio comunale.

Il consumo di suolo è un fenomeno "globale" che però in Italia, secondo le diverse rilevazioni effettuate (Istat, FAI e WWF, Inu e Legambiente), si è smisuratamente accentuato negli ultimi decenni. Gli Stati ad economia avanzata abituati a pianificare il loro futuro (come la Germania) stanno reagendo bloccando l'espansione e ricorrendo al recupero degli edifici,

al riuso dei suoli, alla densificazione di aree urbane rade (adeguatamente dotate di servizi). Anche il Governo italiano ha recentemente avanzato proposte in tal senso.

In Liguria il consumo di suolo risulta meno alto che nelle altre Regioni italiane; tuttavia questo dato non dipende da comportamenti virtuosi ma dalla stasi dell'economia e dal fatto che in questa Regione i suoli non ancora occupati sono quasi sempre fortemente acclivi o praticamente inutilizzabili. Il territorio di Sestri Levante è uno dei pochi nei quali vi sia ancora una certa disponibilità di suoli pianeggianti non edificati, che andrebbero accuratamente preservati in quanto risorsa scarsa e destinati a nuove funzioni con grande senso di responsabilità verso le generazioni future.

Se si fossero realizzati tutti gli ampliamenti dell'area urbanizzata previsti dal PUC 2003 (senza considerare le ulteriori coperture del suolo possibili in zone parzialmente urbanizzate) si sarebbe consumato circa l' 1,8% del territorio comunale; un dato molto contenuto se si considera che in un solo anno, il 2010, il consumo di suolo in Italia è stato circa del 7% ( 7,3% secondo l'Istat, 6,9% secondo l'Ispra).

Il consumo effettivo di suolo è stato più basso del previsto sia perché non si è sfruttata l'intera offerta insediativa del Piano, sia perché la gestione del Piano è stata indirizzata a privilegiare, tra quelli possibili, gli interventi che determinavano una contenuta occupazione di suolo. I risultati sono stati soddisfacenti: decisamente buoni per quanto riguarda il riuso (70% delle previsioni di Piano attuate), più modesti ma significativi per quanto riguarda la densificazione (25% delle previsioni di Piano attuate).

| **PUC 2003 - Nuovi interventi residenziali, produttivi e per servizi *** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| previsioni: | riuso | densificazione | consumo di suolo | |
| attuate | 114.935 mq | 49.256 mq | 302.468 mq | ***0,9% del territorio comunale*** |
| non attuate | 49.531 mq | 89.613 mq | 295.237 mq | |
| | ** superfici calcolate graficamente dalle tavole del piano* | | | |

***Alcune valutazioni conclusive***

1. L'arresto della crescita demografica e la consistente quota di edilizia residenziale non utilizzata o sotto utilizzata portano a confermare la scelta di ridurre l'offerta insediativa, come anticipato dalla Variante 2011.
2. Il consumo di suolo è stato contenuto rispetto agli standard nazionali e regionali; questo trend va sostanzialmente confermato, evitando nuove urbanizzazioni.
3. L'offerta insediativa non è azzerabile, ma va ridimensionata e indirizzata verso i fabbisogni reali: permane una carenza di edilizia pubblica e sociale e, più in generale, di edilizia con prezzi e caratteristiche di prima casa; inoltre occorre prevedere un

rinnovo del patrimonio residenziale, gran parte del quale non risponde agli attuali requisiti di risparmio energetico, sicurezza e accessibilità.

4. La nuova offerta residenziale del Piano dovrebbe agevolare la riqualificazione dell'esistente, il completamento delle zone già urbanizzate, il consolidamento dei nuclei sparsi.
5. Le scelte che riguardano le aree industriali sono sostanzialmente da confermare, con lo scopo di agevolare il rinnovo degli impianti esistenti e il reinsediamento di artigiani e piccole imprese.

## 5. La dotazione di servizi

Il PUC2003 ha contribuito ha consolidare una dotazione di servizi più che sufficiente, pur con qualche squilibrio. Inoltre ha individuato alcune eccellenze del territorio (aree di rilevanza ambientale, paesaggistica, storico-culturale) la cui eventuale valorizzazione potrebbe avere effetti positivi anche sul sistema dei servizi.

L'attuale dotazione di servizi soddisfa largamente lo standard di 18 mq ad abitante richiesto del DM 1444/1968, anche se con slittamenti tra le diverse tipologie da esso previste. In particolare, le aree per l'istruzione sono nettamente inferiori al minimo, mentre quelle a verde e a parcheggi sono superiori; si tratta di scostamenti che possiamo considerare "virtuosi", in quanto rispondono ai bisogni reali di un Comune che ha una popolazione in età scolare ridotta, mentre deve far fronte ad una popolazione temporanea numerosa in alcuni periodi dell'anno e ad un massiccio afflusso di visitatori durante i fine settimana.

**4. TABELLA DEL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD**

**cfr tavola 2 "Sistema dei servizi"**

| | | **A+C+D** | (***) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | tutti i servizi di livello urbano | 1.685.109,83 | | | |
| | cimiteri | 37.499,00 | | | |
| | impianti tec | 241.617,00 | | calcolo standard urbanistici | |
| quartiere | interesse comune | 35.917,00 | 371.643,18 | 37.668,00 | 337.734,00 mq (18763 abitanti per 18 mq) |
| quartiere | verde sport | 178.665,76 | | 169.506,00 | |
| quartiere | parcheggi | 118.371,42 | | 47.085,00 | |
| quartiere | istruzione | 38.689,00 | | 84.753,00 | |

**2. TABELLA SINTETICA DEL SISTEMA DEI SERVIZI**

| tipo di servizio | | A: ante puc 2003 area pubblica | A: ante puc 2003 area privata | B: previsione puc 2003 area pubblica | B: previsione puc 2003 area privata | C: attuazione puc | D: realizzazioni non previste dal puc |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ICQ | 19.987,00 | 15.213,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 717,00 |
| | VSQ | 149.116,00 | 11.684,00 | 8.558,00 | 24.209,00 | 9.437,00 | 8.428,76 |
| | P (Q) | 45.862,00 | 2.124,00 | 7.862,00 | 66.167,00 | 33.769,50 | 36.615,92 |
| | AI (Q) | 37.510,00 | 1.179,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | ICU | 28.151,00 | 15.855,00 | 23.721,00 | 14.701,00 | 15.815,33 | 0,00 |
| | VSU | 1.472.323,00 | 0,00 | 0,00 | 297.995,00 | 64.316,50 | 52.493,00 |
| | P (U) | 3.377,00 | 7.398,00 | 3.504,00 | 7.482,00 | 10.986,00 | 5.000,00 |
| | AI (U) | 9.395,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | CIM | 37.499,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | IT | 238.257,00 | 3.360,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | RS+RCA | 1.574,00 | 0,00 | 9.528,00 | 56.215,00 | 0,00 | 0,00 |
| | IA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 154.590,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOT | 2.043.051,00 | 56.813,00 | 53.173,00 | 621.359,00 | 134.324,33 | 103.254,68 |

E' evidente tuttavia che l'obbiettivo del PUC 2003 non era il mero soddisfacimento degli standard ma un netto miglioramento delle prestazioni urbane. La possibilità di realizzare i servizi previsti è stata inficiata sia dagli scarsi investimenti pubblici, sia dalla limitatezza di quella crescita che avrebbe dovuto farsene carico.

In fase di gestione del piano si è in parte ovviato a questo problema condizionando il rilascio dei permessi di costruire alla realizzazione di servizi contestualmente all'intervento. Nel caso di piccoli interventi si è trattato per lo più di servizi privati, ad esempio parcheggi, la cui disponibilità, ancorché riservata ai proprietari, ha contribuito ad alleggerire le pressione sulle aree pubbliche. La verifica condotta ha messo in evidenza che questa linea di gestione è stata accorta ed ha permesso di incrementare notevolmente il patrimonio dei servizi: la quantità dei servizi "extra PUC" è, in termini di superficie di suolo, poco inferiore a quella dei servizi realizzati in attuazione del PUC.

Il metodo seguito nella verifica degli standard è illustrato nella successiva *Scheda Computo standard e bilancio servizi*. La verifica degli standard è stata rapportata alle diverse porzioni del territorio comunale a livello di vicinato.

### *Scheda Computo e Bilancio servizi*

A. TABELLA ANALITICA DEL SISTEMA DEI SERVIZI (cfr. Allegati A02, A03, Tavola T05)

La tabella è stata ottenuta sulla base della tabella "D – Descrizione degli standards urbanistici", che è parte del "Dimensionamento del PUC" (tale tabella, citata ma non compresa tra gli allegati al Dimensionamento presente sul sito del comune, ci è stata fornita in copia cartacea dagli uffici comunali, ottobre 2012). Riporta l'elenco di tutti i servizi presenti, distinti per tipologia, con indicazione della superficie e della località in cui sono situati.
Nella tabella è indicato se il servizio era già esistente al momento della redazione del PUC 2003 o se era di previsione; in quest'ultimo caso, è indicato (colonna *C – attuazione puc*) se la previsione è stata realizzata. Inoltre in tabella sono riportati, alla colonna *D – realizzazioni non previste*, i servizi che sono stati realizzati nel periodo di vigenza del PUC pur non essendo previsti dal PUC stesso (per i dettagli si rimanda alla Tabella SERVIZI NON PREVISTI DAL PUC); si tratta in generale di servizi realizzati in convenzione dai privati su aree cedute dagli stessi, quali opere di urbanizzazione secondaria a seguito di interventi edilizi (dati desunti dalla documentazione degli archivi comunali o forniti dall'ufficio Urbanistica).
La tabella è stata sensibilmente integrata e aggiornata a seguito di verifiche sul campo e colloqui con i funzionari comunali.
Alla tabella corrisponde la carta *INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANISTICHE E DELLE AREE PER SERVIZI - REVISIONE VERIFICA PUC 2012 (chiamata brevemente Carta Servizi)*. Da questa tabella derivano le tabelle successive.
Dalla Tabella 1 derivano le seguenti, che costituiscono aggregazioni di dati finalizzate a restituire una sintesi utile al processo di verifica del PUC:

2. TABELLA SINTETICA DEL SISTEMA DEI SERVIZI: riporta le superfici totali dei servizi, esistenti ad oggi o ancora di previsione, raggruppati per tipologia.
3. TABELLA DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO: riporta i dati relativi ai servizi esistenti al 2003 e a quelli realizzati nel periodo di vigenza del PUC. Alla tabella corrisponde la tavola 1 *Attuazione interventi per servizi*.
4. TABELLA DEL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD: riporta i servizi esistenti ad oggi (o in fase di realizzazione). Per quanto riguarda i servizi di cui al D.M. 1444/1968, le superfici esistenti sono confrontate alle quantità stabilite dal D.M. stesso. Alla tabella corrisponde la tavola 2 *Sistema dei servizi*.

B. BILANCIO DEGLI STANDARD (cfr. Allegato A02, Tavole T07, T08a/b/c)

Il bilancio degli standard ha lo scopo di passare dalla verifica formale generalizzata a tutto il territorio comunale, di cui sopra, ad una valutazione dell'effettiva disponibilità di servizi nelle diverse porzioni del territorio comunale.
Le sezioni censuarie in cui è suddiviso il territorio comunale sono state raggruppate tra loro per formare *nuclei e settori urbani*, individuati al fine di definire le unità minime atte a costituire i bacini di fruizione dei servizi.
Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard urbanistici relativi a verde e parcheggi, si sono assunti i singoli nuclei o settori come riferimento. Per quanto riguarda l'interesse comune, si sono considerati *aggregati di nuclei e settori urbani*. Gli aggregati sono stati a loro volta ulteriormente raggruppati in *settori territoriali e grandi settori urbani*, rispetto ai quali è stato verificato il soddisfacimento degli standard per quanto riguarda l'istruzione.

### *Alcune valutazioni conclusive*

1. Servizi urbani e di quartiere. Le future politiche urbane dovranno darsi degli obiettivi precisi sul tema dei servizi, considerando che le dotazioni minime a cui il Piano corrisponde (ossia quelle richieste in Liguria, in base alla normativa nazionale risalente al 1968!) sono assai basse; sta alla comunità locale porsi degli obiettivi, compatibili con l'attuale scarsità di risorse, e individuare quali opzioni privilegiare per migliorare la qualità della vita e avvicinarsi a livelli comparabili con quelli delle regioni europee più avanzate.
2. Servizi di quartiere e di vicinato. Nella prospettiva di favorire il presidio e mantenere l'identità delle frazioni è opportuna una redistribuzione dei servizi cha assicuri dotazioni minime di servizi di vicinato in tutto il territorio.
3. Servizi a scala territoriale. Meritano una particolare riflessione, in relazioni agli obiettivi che Sestri si vorrà porre per quanto riguarda il proprio ruolo all'interno della conurbazione del Tigullio e della futura Città Metropolitana.
4. Servizi rari. Se Sestri vuole proporsi come meta turistica, è essenziale costruire una strategia e individuare il mix di servizi e funzioni urbane che devono supportare questo tipo di sviluppo.

**Standard urbanistici per gli insediamenti residenziali (comuni superiori a 10.000 abitanti)**

| | **DM 1444/1968** | | **Piemonte** (LR 56/77 e S.M.I.) | | **Veneto** (LR 61/85 e 9/86) * | | **Emilia Romagna** (LR 47/78 e 20/00) ** | | **Toscana** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | valore assoluto (mq/ab) | % | valore assoluto (mq/ab) | % | valore assoluto (mq/ab) | % | valore assoluto (mq/ab) | % | si fa riferimento alla normativa nazionale, ma ogni comune può scegliere di quanto aumentare tali standard |
| verde | 9 | 50,00 | 12,5 | 50,00 | 15 | 54,55 | 16 | 53,33 | |
| istruzione | 4,5 | 25,00 | 5 | 20,00 | 4,5 | 16,36 | 6 | 20,00 | |
| parcheggi | 2,5 | 13,89 | 2,5 | 10,00 | 3,5 | 12,73 | 4 | 13,33 | |
| interesse comune | 2 | 11,11 | 5 | 20,00 | 4,5 | 16,36 | 4 | 13,33 | |
| **totale** | **18** | | **25** | | **27,5** | | **30** | | |

***** in base alla LR 11/04, previsti almeno **30** mq/ab (per la suddivisione basarsi sulle reali esigenze di piano)
****** in comuni con insediamenti di carattere turistico il dato di 30 mq va calcolato **ogni due posti letto** anziché pro capite

## 6. Il confronto con la pianificazione sovra comunale e di settore

Il PUC è uno strumento sufficientemente recente da aver potuto recepire la pianificazione sovraordinata e di settore. Tuttavia dal 2003 sono intervenuti aggiornamenti di alcuni Piani; inoltre era opportuno procedere ad una verifica accurata della congruenza con i vari strumenti delle destinazioni e delle potenzialità di trasformazione previste dal PUC nella sua versione attuale (post Variante 2011).

Dai confronti svolti non sono emerse incompatibilità o gravi incongruenze; tuttavia sussistono le consuete problematiche evidenziate dai Piani di Bacino: a Sestri, come pressoché ovunque in Liguria, ampie porzioni dell'abitato, anche di antico insediamento, si trovano all'interno delle fasce di esondabilità; queste problematiche sono state specificamente affrontate in un apposito studio, complementare alla presente verifica, di cui l'AC ha incaricato un tecnico del settore.

Per un esame dei risultati si rimanda, oltre che alle successive *Schede,* all'Allegato 3, *Confronto PUC – pianificazione sovra comunale e di settore*.

***Scheda Strumenti di Pianificazione confrontati con il PUC***

| PIANO | APPROVAZIONE / VARIANTE | REFERENTE |
|---|---|---|
| Ptcp 2020 (provincia di Genova) | Approvato con DCP n.1 del 22.01.2002, variante delibera n. 7 del 15.02.2012 | Provincia |
| Piano di bacino ambito 17 (Gromolo) | Approvato con DCP n.68 del 12.12.2002<br>Modificato con DGP n.130 del 10.04.2007<br>Modificato con DCP n.55 del 09.11.2011 | Provincia |
| Piano di bacino ambito 17 (Petronio) | Approvato con DCP n.68 del 12.12.2002<br>Modificato con DCP n.55 del 09.11.2011 | Provincia |
| Piano di bacino ambito 17 (aree scolanti) | Approvato con DCP n.68 del 12.12.2002<br>Modificato con DGP n.130 del 10.04.2007<br>Modificato con DCP n.55 del 09.11.2011 | Provincia |
| PTCP (Regione Liguria) livello locale, assetto vegetazionale / geomorfologico | Approvato con DCR n.6 del 1990 agg. a 12 /2006 | Regione |
| PTCP (Regione Liguria) assetto insediativo | Approvato con DCR. n.6 del 1990 agg. a 12 / 2006, variante approvata il 2.08.2011 | Regione |
| PTR | Approvato documento preliminare con DGR. N.1579 del 22 12 2011 | Regione |
| Piano della Costa | Approvato con DCR n.64 del 19.12.2000, variante adottata con DGR n.936 del 29.07.2011 | Regione |
| Piano territoriale delle attività estrattive | Lr 30.12.1993 n. 63, varianti apportate con DCR n. 7 del 27/02/2008 | Regione |
| Piano tutela ambiente marino costiero | Lr 4.08.2006 n. 20 | Regione, settore ambiente |

### *Scheda Confronto tra zonizzazione PUC e zonizzazione PTCP*

**Fonte**: Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, variante 2011.

**Dati utilizzati**: il PTCP è stato considerato per quanto riguarda il livello locale - assetto insediativo e i Manufatti Emergenti (sono tali costruzioni o infrastrutture di varia natura, quali edifici sacri, impianti estrattivi, insediamenti fortificati e ville extraurbane di interesse storico e/o paesaggistico).

**Elaborazioni effettuate**: per quanto riguarda l'assetto insediativo, sono state individuate le zone del PUC le cui previsioni possono generare conflitto con le prescrizioni del PTCP. Si sono quindi proposte azioni per conseguire la coerenza tra i due piani:

- modifiche ai confini di zona,
- revisione della normativa,
- verifica di compatibilità,
- altro; sotto quest'ultima voce sono comprese azioni varie, quali ad esempio la richiesta di procedere a una variante del PTCP.

Per quanto riguarda i Manufatti Emergenti, è stata individuata la zona del PUC in cui ricadono, quindi sono state avanzate osservazioni in merito alla coerenza tra i due piani e all'eventuale necessità di recepimento da parte del PUC delle prescrizioni del PTCP, anche tramite riperimetrazione delle zone.

Infine è stata effettuata una verifica, riportata nella seguente tabella sinottica della seguente *Scheda*, in merito alla congruenza con la variante al PTCP del 2 agosto 2011.

### *Scheda Confronto tra PUC e Ptcp, assetto insediativo (aggiornamento 2011)*

| Località / area | Aggiornamento 2011 PTCP | Zone PUC | Coerenza PUC attuale/Ptcp > Osservazioni per revisione PUC |
|---|---|---|---|
| S. Anna (mare – valle Staffora) | da ANI-MA<br>ad ANI – CE | E3, E4, IA | Previsioni Coerenti > confermare zona di tutela |
| valle Ragone | da IS MA<br>ad IS MO-B | AC(DA), AR(DNI), AC(A MA),PP-OOPP, E2 | Previsioni Coerenti > confermare zone industriali |
| costa di Punta Baffe - versante NO Monte Moneglia | da ANI MA<br>ad ANI CE | Zona AINA, ICU VSU | Previsioni Coerenti > confermare tutela |
| Centro città: Corso Colombo, viale XX Settembre | da TU<br>a SU | Centro storico, ICU VSU, AC(TA) AC(CR) | Parziale discordanza dei confini del centro storico > ampliare zona A |
| Versante N Monte Castello | Modificato confine tra IS-CE e IS-MA | VL – VSU, E1, E2, AC(B1), AR(B2), ICQ, AC(A-MA), PP-OOPP | Previsioni complessivamente coerenti > adeguare perimetri zone |
| Litorale Riva Ponente | da ID-MOA<br>a SU | BLN, VSQ | Previsioni coerenti > confermare zone servizi |
| S. Bartolomeo | da IS-MA<br>a IS-MOA | AC(B1) | Previsioni coerenti, attuate > inserire zona residenziale (corrispondente a TU nel Ptcp) |

***Scheda Confronto tra previsioni PUC e fenomeni franosi***

**Fonte:** Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia, 2009

**Dati utilizzati:** frane censite all'interno del progetto IFFI. Per quanto riguarda il territorio ligure, i dati relativi ai bacini tirrenici derivano dalle cartografie dei Piani di Bacino stralcio. Le frane considerate nell'inventario hanno una superficie almeno pari all'ettaro.

I fenomeni franosi sono classificati in base allo stato di attività; in particolare:

- stabilizzato generico: frana inattiva, non si ritiene possibile una sua riattivazione in quanto protetta da misure di stabilizzazione naturali o artificiali;
- relitto: frana inattiva, originatasi in condizioni geomorfologiche o climatiche considerevolmente diverse dalle attuali, di cui si ritiene impossibile una sua riattivazione;
- quiescente generico: frana inattiva, si ritiene possibile una sua riattivazione;
- attivo, riattivato o sospeso: frana attualmente in movimento o di nuovo attiva dopo essere stata inattiva o non attiva attualmente ma che se si è mossa entro l'ultimo ciclo stagionale.

**Elaborazioni effettuate:** si è verificato quali zone del PUC sono interessate da fenomeni franosi . A seconda dello stato del fenomeno e del grado di rischio, sono stati assegnati due livelli attenzione, indicati nella colonna *osservazioni*:

- I: verifiche in caso di intervento; questo livello di attenzione è stato espresso per le zone E2 (territori antropizzati) o IA (interesse archeologico);
- R: verificare / ridurre lo stato di rischio; questo livello di attenzione è stato espresso per le zone destinate a servizi, residenza o attività produttive.

***Scheda Confronto tra previsioni PUC e fasce fluviali definite dai Piani di Bacino***

**Fonte:** Piano di Bacino *Ambito 17*, realizzato ai sensi del D. L. 180/98 e approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 68 del 12/12/2002

**Dati utilizzati:** fasce fluviali A-B-C-C2 individuate dal Piano di Bacino:

- fascia A: aree inondabili con tempo di ritorno di 50 anni;
- fascia B: aree inondabili con tempo di ritorno di 200 anni;
- fascia C: aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni;
- fascia C2: aree soggette ad eventi idrologici con tempo di ritorno di 500 anni.

Per ciascuna fascia il piano di bacino pone prescrizioni volte alla diminuzione o al non aumento del rischio idrologico.

I bacini interessati dal Piano sono quelli dei torrenti Petronio, Gromolo, Ravino, San Sebastiano e altri rii minori ad esso adiacenti.

Il Piano suddivide il territorio in tre ambiti:

- torrente Gromolo;
- torrente Petronio;
- aree scolanti in Ambito 17.

**Elaborazioni effettuate:** le fasce fluviali sono confrontate con le previsioni che il PUC stabilisce sulle zone su cui insistono, specificando il bacino, il nucleo o settore urbano interessato e la località. A seconda dei casi, si sono attribuiti tre livelli di attenzione, a ciascuno dei quali corrispondono proposte di azioni:

- Bassa Attenzione: nel caso di zone agricole, parchi e aree verdi. Azioni proposte: inserimento, modifica o ampliamento delle fasce di rispetto; inserimento di zone di tutela ambientale.
- Media Attenzione: nel caso di parcheggi, verde attrezzato, ambiti residenziali e industriali di conservazione o riqualificazione e impianti tecnologici. Azioni proposte: limitazione del carico insediativo; riduzione delle condizioni di rischio con opere e/o con vincoli alla trasformazione.
- Alta Attenzione: nel caso di zone di espansione residenziali e industriali, servizi di istruzione o interesse comune. Azioni proposte: verifica del carico insediativo potenziale; esclusione di determinati usi; intervento condizionato alla messa in sicurezza; definizione di norme specifiche.

# 7. Elenco e descrizione sintetica degli elaborati

## Allegati

| | Titolo | Nome del file | Contenuto |
|---|---|---|---|
| **A01** | **Computo nuovi insediamenti** | A01-Attuazione-Insediamenti.pdf | Prospetto interventi relativi all'attuazione del PUC con dati dimensionali (aree residenziali e artigianali-industriali) e relativi consumo di suolo<br>5 pagine f.to A3 |
| **A02** | **Computo e bilancio servizi**<br>**1.Tabella analitica sistema d. servizi**<br>**2. Tab. sintetica sistema d. servizi**<br>**3. Tab. d. attuazione d. piano**<br>**4.Tab. d. soddisfacimento d. standard** | A02a-Tabella-Servizi.pdf (tab.1)<br><br>A02b-Sintesi-Servizi.pdf (tabb. 2,3,4) | Repertorio dei servizi con indicazione degli interventi in attuazione del Piano (tab.1)<br>6 pagg. f.to A3<br><br>Tabelle di computo sintetiche (tabb. 2, 3) e calcolo degli standard urbanistici (tab.4)<br>1 pag. f.to A3 |
| **A03** | **Servizi non previsti dal PUC** | A03-Servizi-nonprevisti.pdf | Elenco dei servizi realizzati ma non previsti dal Piano<br>1 pag. f.to A3 |

## Tavole

| Titolo | | Nome file | Note |
|---|---|---|---|
| **T01** | **Tav. 1 - Attuazione PUC 2003: interventi** | T01-Attuazione-Piano | scala grafica f.to A3 |
| **T02** | **Tav. 2 - Attuazione PUC 2003: aree residenziali** | T02-Attuazione-Residenza | scala grafica f.to A3 |
| **T03** | **Tav. 3 - Attuazione PUC 2003: aree artigianali e industriali** | T03-Attuazione-Industria | scala grafica f.to A3 |
| **T04** | **Tav. 4 - Attuazione PUC 2003: consumo di suolo** | T04-Riuso-Densificazione-Consumo | scala grafica f.to A3 |
| **T05** | **Tav. 5 - Attuazione interventi per servizi** | T05-Attuazione-Servizi | scala 1:25000 f.to A3 |
| **T06** | **Tav. 6 - Sistema dei servizi** | T06-Sistema-Servizi | scala 1:25000 f.to A3 |
| **T07** | **Tav. 7 - Corrispondenza sezioni censuarie – nuclei e settori urbani** | T07-Sezioni | scala 1:25000 f.to A3 |
| **T08a** | **Tav. 8a - Bilancio servizi per unità territoriali: parcheggi e verde** | T08a-Bilancio-Parcheggi-Verde | scala 1:25000 f.to A3 |
| **T08b** | **Tav. 8b - Bilancio servizi per unità territoriali: interesse comune** | T08b-Bilancio-Interesse-Comune | scala 1:25000 f.to A3 |
| **T08c** | **Tav. 8c - Bilancio servizi per unità territoriali: istruzione** | T08c-Bilancio-Istruzione | scala 1:25000 f.to A3 |

## Elaborazioni dati

| | Titolo | Nome file | Note | Contenuto |
|---|---|---|---|---|
| **E01** | **Dati demografici - serie storiche** | E01-Residenti-SerieStorica.pdf | Serie storiche 1861-2011 Sestri e Provincia Genova | tabelle grafici(trend) 2 pagg. f.to A4 |
| **E02** | **Tigullio - Dati demografici, 2010** | E02-TigullioAbitanti2010 | Popolazione al 31.12.2010 nei Comuni del Tigullio | Tabella 1 pag. f.to A4 |
| **E03** | **Sestri Levante - Popolazione residente per sesso e classi di età al 31/12/2011** | E03-Residenti2011 | Tabelle e piramidi della popolazione | classi decennali classi quinquennali 2 pag. f.to A3 (computi su file) |
| **E04** | **Sestri Levante - Residenti stranieri per nazionalità al 31/12/2011** | E04-ResidentiStranieri2011 | Elenco per nazionalità e accorpamento per aree | sintesi 1 pag. f.to A4 (elenco su file) |
| **E05** | **Sestri Levante - Famiglie residenti per numero di componenti al 31/12/2011** | E05-ComponentiFamiglie2011 | N. famiglie da 1 a 6 e più componenti | tabella e grafico 1 pag. f.to A4 |
| **E06** | **Sestri Levante - Famiglie monocomponenti 2011** | E06-FamiglieMonocomponenti2011 | Stato civile popolazione e n. famiglie monocomponenti 31.12.2011 (dati indicatori seconde case) | tabelle 1 pag. f.to A4 |
| **E07** | **Sestri Levante - Residenti coniugati che costituiscono famiglia monocomponente per luogo di nascita, 2011** | E07-LuogoNascitaConiugati | Luoghi di nascita accorpati per aree geografiche (dati indicatori seconde case) | tabella 1 pag. f.to A4 (computi su file) |
| **E08** | **Sestri Levante - Immigrati nel 2011 per luogo di provenienza** | E08-ProvenienzaImmigrati2011 | Luoghi di provenienza accorpati per aree geografiche | tabella e grafico 1 pag. f.to A4 (computi su file) |
| **E09** | **Sestri Levante - Attività produttive - sedi di impresa - anno 2011** | E09-AddettiImprese2011 | Sedi d'impresa Addetti alle sedi d'impresa | tabelle e grafico 2 pagg. f.to A4 |
| **E10** | **Val Petronio - Addetti UL per settore 1981-2010** | E10-TrendAddettiUL | Sestri e Casarza, trend per settore di attività economica 1981 - 2010 | tabelle e grafici 2 pagg. f.to A4 |
| **E11** | **Val Petronio - Imprese e UL 2000-2010** | E11-PetronioImpreseTrend | Imprese e unità locali Sestri, Casarza e Castiglione | tabella 1 pag. f.to A4 |
| **E12** | **Val Petronio - Addetti alle imprese per settore d'attività, 2010** | E12-AddettiImprese2010 | - | tabella 1 pag. f.to A4 |
| **E13** | **Tigullio - Redditi medi IRPEF 2008** | E13-TigullioRedditi2008 | - | tabella 1 pag. f.to A4 |
| **E14** | **Val Petronio - Ricettività 2003-2007** | E14-Alberghi | Esercizi alberghieri e complementari – numero e posti letto | tabella e grafici 2 pag. f.to A4 |
| **E15** | **Sestri Levante - Patrimonio immobiliare anno 2011** | E15-PatrimonioImmobiliare2011 | Immobili classificati per destinazione d'uso. Prime e seconde case. | tabelle 1 pag. f.to A4 |
| **E16** | **Sestri Levante - Aree industriali/artigianali previste dal PUC 2003** | E16-SupAreeIndustriali | Superfici aree produttive con specificazione di quelle interessate da interventi | tabella 1 pag. f.to A4 |
| **E17** | **Sestri Levante - Offerta** | E17-OffertaPuc | volumi, superfici e abitanti | tabelle |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **insediativa PUC** | | equivalenti delle aree edificabili | 1 pag. f.to A4 |
| **E18** | **Sestri Levante – Produzione e fabbisogno ERS** | E18-Ers | Confronto tra alloggi realizzati e fabbisogno | Tabelle<br>1 pag. f.to A4 |
| **E19** | **Sestri Levante - Riuso e consumo di suolo** | E19-ConsumoDiSuolo | Densificazione, riuso o consumo di suolo nel periodo di vigenza del PUC | Tabella<br>1 pag. f.to A4 |