PROVINCIA DI SAVONA

REGIONE LIGURIA

COMUNE DI VARAZZE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMMITTENTE COMUNE DI VARAZZE

Via Nazioni Unite
17019 - Varazze (SV)
tel. 019 93901 - fax 019 932655
email: protocollo.comune.varazze@pec.it
C.F. - P.I. 00318100096



DOCUMENTO	DESCRIZIONE FONDATIVA RELAZIONE			
A01 DF				
01 - VAS				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U671	Luglio 2021	E 488	Aprile 2014	VERIFICATO S01
				REDATTO \

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI STUDIO BUZZI & PARTNERS SRL

COMUNE DI VARAZZE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Indice

- **CAPITOLO 1 - CARATTERI FISICI E TERRITORIALI**
- **CAPITOLO 2 - ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI**
- **CAPITOLO 3 - ASPETTI INSEDIATIVI**
- **CAPITOLO 4 PROCESSI STORICI DI FORMAZIONE DELLE ORGANIZZAZIONI TERRITORIALI ED INSEDIATIVE**
- **CAPITOLO 5 - PRESTAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO**
- **CAPITOLO 6 - PROCESSI SOCIO–ECONOMICI**
- **CAPITOLO 7 - CAPACITA' TURISTICO-RICETTIVA DEL COMUNE**
- **CAPITOLO 8 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**
- **CAPITOLO 9 - QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO**
- **CAPITOLO 10 - VINCOLI E REGIMI DI TUTELA**
- **CAPITOLO 11 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG PREVIGENTE/SERVIZI**
- **CAPITOLO 12 - STATO AMBIENTALE**
- **CAPITOLO 13 GRADO DI STABILITA' AMBIENTALE E SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI**
- **CAPITOLO 14 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE**

CAPITOLO 1
CARATTERI FISICI E TERRITORIALI

Introduzione

Il Piano urbanistico comunale PUC è uno strumento previsto dalla legge urbanistica regionale n. 36/1997 atto a fornire il quadro generale di riferimento per le scelte di pianificazione ai diversi livelli riguardo la componente paesistica, ambientale, insediativa ed infrastrutturale in coerenza con la programmazione economica-sociale regionale. Il PUC definisce le strategie da perseguire esprimendole a partire da un quadro descrittivo, definendo obiettivi e specificando le azioni del quadro strategico.

L'obiettivo principale è quello di perseguire un nuovo modello di sviluppo dove l'attività umana non sia in contrapposizione con il paesaggio, inteso come espressione di valori e di identità locali, la cui tutela è anche presupposto indispensabile per la prosecuzione e la riqualificazione delle attività economiche legate al turismo.

Ulteriore obiettivo da perseguire attraverso la nuova strumentazione urbanistica locale è quello di salvaguardare le caratteristiche peculiari della Città, con norme, criteri e canoni di assetto territoriale che puntino alla riqualificazione dell'intero territorio per accrescerne i requisiti di qualità, vivibilità e fruibilità, salvaguardando l'ambiente.

Il nuovo piano deve costituire l'opportunità concreta per una crescita di iniziative pubbliche e private nel comparto turistico, artigianale, commerciale. In tal senso si vuole attivare un quadro di riferimento complessivo che qualificando l'offerta presente e possibile sul territorio, valorizzi delle risorse naturali che sono le ragioni principali anche della attrattiva turistica a Varazze, quali mare, spiaggia e entroterra con presenza del "Parco del Beigua- Unesco Global Geopark".

In materia di viabilità e parcheggi, il nuovo Piano si avvale dell'analisi condotte per l'elaborazione P.U.T. (Piano Urbano Territoriale) e P.U.M.S. (Piano Urbano Mobilità Sostenibile) prevedendo interventi volti al miglioramento significativo dell'impatto della circolazione extraurbana, urbana, in transito sulla viabilità della Città con una diversificazione e spostamento dei percorsi di attraversamento e pedonalizzazioni, anche con azioni già sostenute dall'attività dell'Amministrazione comunale, ma che non costituiscono ancora una realtà strutturata e consolidata.

Il processo di formazione del nuovo piano sarà incentrato sui seguenti indirizzi generali:

 Valorizzazione dei borghi e delle frazioni, coinvolgendo al massimo la popolazione residente al fine di incentivare i servizi alla persona, siano essi pubblici o privati. Ciò potrà essere attuato attraverso l'utilizzo di aree o edifici (pubblici o privati) convenzionati con gestori locali grazie ad una attenta e puntuale normativa di PUC.

 Contrasto all'abbandono del territorio, consentendo l'edificazione di residenze primarie, a fronte di convenzione urbanistica e garanzie fidejussorie, compatibilmente con i regimi sovraordinati, per coloro che dimostrino l'effettiva azione di presidio e di miglioramento ambientale.

 Incentivazione, per le aree che ancora conservano i caratteri agresti, del potenziamento dell'attività agricola, ad esempio attraverso l'assegnazione di diritti edificatori da poter trasferire in altri ambiti, come premio per il comprovato utilizzo agricolo dell'area. Possono essere previsti meccanismi che facilitino la rimessa in gioco delle aree asservite, puntando ad una loro riqualificazione, ad esempio assegnando un ulteriore volumetria perequata a tali aree, a patto che vengano mantenute e reinserite nel sistema del verde.

 Adozione di meccanismi che incentivino il presidio ambientale non solo legato alla produzione agricola, ma esercitato parallelamente con forme di turismo fortemente connesso al territorio, che si concretizza con un sistema di ricettività diffusa e poco impattante, come agricampeggi o altre forme di ricettività. Previsione, oltre alle azioni mirate sul fondo, di tutte le necessarie strutture a servizio dell'attività, volumi tecnici, ampliamenti mirati, tettoie e volumetrie consone nei materiali e nella dislocazione, a seconda di progetti di dettaglio e permessi convenzionati.

 Sviluppo di un polo artigianale in località Pero, con inserimento di piccole percentuali di residenziale in funzione delle nuove attività produttive. Creazione di norme di attuazione atte ad incentivare l'imprenditoria giovanile con previsione di incentivi volumetrici per la localizzazione di nuove attività legate alla green economy.

 Potenziamento e miglioramento degli assi di connessione tra la costa e zona collinare/montana (verso Sassello e accesso alle porte del Parco del Beigua e Alta Via), attraverso interventi infrastrutturali di adeguamento della viabilità esistente e di parziale completamento.

 Creazione di una viabilità interna alternativa ad anello per le frazioni, utilizzando percorsi esistenti da ampliare o implementare, con operazioni perequative che consentono l'intervento diretto del privato in cambio di incentivazioni volumetriche sull'esistente.
 Incentivazione dell'offerta legata al turismo "sportivo" attraverso il recupero dei sentieri storici per le escursioni a piedi, a cavallo ed in mountain bike, incentivando la realizzazione di aree a destinazione sportiva connesse a strutture ricettive, favorendo la realizzazione di strutture di accoglienza alternative (rifugi escursionistici, locande, aree di sosta attrezzate, campeggi);
 Individuare normative idonee per ridisegnare il costruito esistente e l'attuale tessuto con azioni volte alla promozione della qualità urbana, attraverso la rivisitazione degli insediamenti di più recente edificazione, da attuarsi anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ove anche finalizzati al trasferimento di funzioni incongrue/incompatibili con il contesto, ovvero volti alla riqualificazione della compagine urbana. Introduzione della perequazione urbanistica e del registro dei crediti edilizi.
 Promozione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale al fine di incrementare la disponibilità di alloggi sociali, attraverso a) il recupero di alloggi esistenti nel Comune, di proprietà pubblica o privata, promuovendo interventi di ristrutturazione edilizia; b) la costruzione ex novo di alloggi su proprietà pubblica; c) la costruzione ex novo di alloggi su proprietà privata.
 Riqualificazione della Porta di Levante. Obiettivo di un Area di intervento mista pubblico privato connessa con la realizzazione dell'Aurelia bis, la dislocazione della stazione di servizio nei pressi del Nautilus, la riqualificazione dello stesso stabilimento, l'innesto con nuova rotatoria e soprattutto il collegamento tra il fronte mare del centro e la passeggiata di Viale Europa. In quest'ottica, il progetto di recupero del Nautilus sarà contestuale e funzionale alla realizzazione di un organico collegamento fra il lungomare di Varazze e la passeggiata ciclo pedonale di levante, superando la frattura fisica e funzionale oggi esistente, con un notevole apporto di qualità urbanistica e paesaggistica all'intero contesto interessato.
 Riqualificazione della Porta di Ponente. Completamento della zona con il mantenimento della destinazione d'uso a cantieristica navale delle aree ex Cantieri Baglietto, con riqualificazione dei manufatti industriali alle esigenze dell'industria nautica, favorendo la connessione tra l'area portuale e la passeggiata di ponente, i collegamenti con il retroporto e la stazione ferroviaria e il collegamento con il centro storico di ponente. Favorendo inoltre la definizione delle aree limitrofe all'area cimiteriale e in fregio alla viabilità.
 Riqualificazione della Porta del Centro. Riqualificazione di Piazza Generale Dalla Chiesa attraverso la realizzazione nuovo parcheggio pluripiano interrato, la sistemazione della piazza e di viale Nazioni Unite dal punto di vista architettonico, nonché del nodo viario e pedonale con l'asse del torrente Teiro. Nel comparto sarà possibile anche la Riqualificazione Palazzetto dello Sport, attraverso il completamento del piano terra (via Alpini d'Italia) e la sistemazione dello slargo di via Arzocco in fregio al Palazzetto. Riqualificazione del molo Marinai d'Italia.
 Riqualificazione dell'Aurelia bis tratto Levante, attraverso l'adeguamento dimensionale della sezione, l'eliminazione di alcuni parcheggi a pettine per l'inserimento di marciapiedi e l'adeguamento della sezione minima a norma del codice della strada. Lo spostamento a monte della viabilità di transito, sgravando il lungomare, consentirà lo sviluppo turistico ed economico di tutto il territorio, consentendo di aumentare la qualità della vita ed il benessere.
 Riqualificazione degli arenili di centro città e della zona di estremo ponente e estremo levante, attraverso una puntuale normativa tipologica e formale per un corretto inserimento paesistico e di sviluppo economico, prendendo come punto di partenza la riqualificazione degli arenili, previsione di interventi volti alla riqualificazione della passeggiata a mare di levante.
 Rinnovamento e il potenziamento delle strutture turistico ricettive in essere, per renderle più competitive in termini di qualità dell'immagine, articolazione dei servizi all'utenza, destagionalizzazione delle attività, traguardando a una prospettiva medio lunga di tenuta di mercato per le attività esercitate, incentivando la dotazione, sia per le strutture turistiche esistenti che per quelle di nuova realizzazione, di servizi integrativi di qualità, come palestre, piscine, sale congressi, ecc. e la diversificazione dell'offerta secondo le varie tipologie alberghiere ed extra-alberghiere.
 Adozione del principio di rigenerazione. Questo principio, anche per contrastare la tendenza all'eccessivo consumo di suolo, prevede di privilegiare la rigenerazione di ambiti consolidati invece di utilizzare nuovo suolo per lo sviluppo della città. Alcune possibili traduzioni concrete di tale principio sono: nuove possibilità e incentivi alla riqualificazione e eventualmente alla sostituzione di vecchi edifici non più funzionali; riordino dei fronti edificati, individuazione, all'interno dell'insediamento sparso, di potenziali nuclei organici da consolidare anche attraverso la concentrazione delle volumetrie, al fine di liberare aree che ancora possono riacquisire un ruolo importante nella ridefinizione del paesaggio collinare.

In sintesi, si tratta esattamente di ricercare un nuovo equilibrio del sistema insediativo, secondo caratteri qualitativi e non più secondo teorici bilanci meramente quantitativi, così che possa essere ripristinato anche un corretto rapporto tra territorio edificato e territorio libero.
 Utilizzare per un nuovo bilanciamento di obiettivi pubblici e interessi privati, il principio di perequazione. Il principio perequativo contiene in sé potenzialità inedite e rivoluzionarie, sia per quanto riguarda il perseguimento efficace degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per il riordino del sistema insediativo e l'adeguamento dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, sia per la ricerca di un principio di uguaglianza tra gli assetti proprietari.
In termini pratici l'introduzione del principio perequativo comporta il superamento della classica 'zonizzazione' che assegnava a lotti facenti parte di una medesima zona, un indice edificatorio prefissato e individuava determinate aree come inedificabili in quanto necessarie per il soddisfacimento della dotazione minima di servizi pubblici. Questo metodo ha comportato l'aumento dei valori immobiliari di determinate aree a scapito di altre e, opponendo l'interesse pubblico agli interessi particolari, ha generato previsioni difficilmente attuabili.
Con l'applicazione di indici perequati ad ogni lotto corrisponderà un diritto edificatorio svincolato dalla sua effettiva realizzazione. Per i casi in cui non sarà possibile edificare direttamente in loco, tale diritto potrà essere trasferito in altre aree.
Secondo una accezione "pura" del principio, la capacità edificatoria potrà essere identica su tutto il territorio Comunale (indice diffuso); ma esistono anche altre efficaci forme perequative che individuano classi di aree, anche non contigue (a differenza delle vecchie zone) sulla base di particolari indicatori capaci di descriverne il carattere sotto il profilo morfologico, paesistico, del pregio immobiliare ecc.. A ciascuna classe potranno essere assegnati indici volumetrici propri o perequati secondo quantità differenti, così da non incorrere nel rischio di una indifferenziata uniformazione di tutto il territorio, operazione che potrebbe avere l'esito inverso di ingenerare nuovi squilibri invece di sanare quelli pregressi. Si sottolinea che il valore del principio perequativo sta principalmente nella sua valenza strumentale ad un perseguimento non traumatico degli obiettivi pubblici di riordino e riequilibrio del territorio. La perequazione è qui intesa come mezzo e non come fine: senza sovraccaricare il principio di eccessive valenze redistributive e di costruzione dell'eguaglianza sostanziale tra i proprietari.
L'iter di formazione del Piano è dunque l'opportunità per verificare e acquisire suggerimenti e indicazioni da parte dei cittadini su potenzialità e criticità presenti sul territorio. Il PUC, come principio fondamentale, deve quindi garantire il coinvolgimento e la partecipazione di cittadini, associazioni, organizzazioni di rappresentanze economiche, sociali e culturali alla costruzione delle scelte di pianificazione come già fatto in sede di ascolto fondativo.

Inquadramento territoriale

Il Comune di Varazze si estende su una superficie di 47,97 Kmq, con una popolazione di 12633 residenti (2022). Confina con Celle Ligure, Stella e Sassello in provincia di Savona, e con Cogoleto in provincia di Genova.
Il territorio del Comune di Varazze si snoda sul versante marittimo a ridosso dello spartiacque tra la Riviera di Ponente e la valle Padana ed è circondato dal massiccio del monte Beigua, quasi al centro dell'arco ligure, che giunge l'altitudine di 1.287 m sul livello del mare. Per le sue peculiarità naturalistiche (estesi boschi vicini al mare) buona parte dell'area comunale è compresa in uno dei principali parchi regionali della Liguria (Parco del Beigua- Unesco Global Geopark).
Il territorio è percorso dal torrente Teiro, che sfocia in mare proprio a Varazze, dopo aver ricevuto alcuni affluenti di piccole dimensioni: i principali sono il Polzemola, il Malacqua e l'Arzocco. Il secondo corso d'acqua principale è l'Arrestra che segna per un tratto il confine con Cogoleto, già in provincia di Genova.
La città fu sede di importanti industrie, soprattutto navali, ed al tempo della Repubblica di Genova era per popolazione la seconda città dell'attuale provincia di Savona. Il territorio dirupato alle sue spalle – a pochi chilometri dal mare si trova la linea dei mille metri di quota – ha di fatto limitato le coltivazioni, mantenendolo integro con preziosi boschi misti a partire dai due-trecento metri di altitudine, che lasciano posto alla faggeta alle massime elevazioni.
Il centro storico di Varazze si presenta come un lungo nastro di case che segue la via costiera e la spiaggia, antico quartiere industriale della città per i cantieri navali, la pesca e le attività ad essi collegate; altre occupazioni tradizionali di Varazze furono le cartiere e le officine per la lavorazione del ferro.
Attualmente l'economia è basata sul turismo e sui servizi e tutta la fascia costiera risulta edificata:

fanno solo eccezione alcuni residui di scogliera relativamente integri tra i Piani di Invrea ed il confine con Cogoleto.
Le principali frazioni sono situate sulle alture del versante marittimo (Castagnabuona, Cantalupo, Casanova ed Invrea), nel fondovalle del torrente Teiro (Pero) ed alle pendici del monte Beigua (Faie ed Alpicella).
Gli indizi di insediamenti antichi sono numerosi, a partire dallo stesso toponimo Ad Navalia, quasi sempre individuato in Varazze, datato all'epoca classica e trasparente sulla sua origine (presso le strutture navali).
Ancora prima di Ad Navalia, esistono evidenti resti di frequentazioni preistoriche:
dalle centinaia di incisioni presenti sul Beigua ai reperti archeologici provenienti da un riparo di Alpicella, risalenti all'età del Bronzo e conservati nel museo archeologico locale. Per quanto riguarda i secoli successivi, si evidenzia che la chiesa di San Donato (già San Michele) è circondata da un recinto fortificato tardo romano-altomedievale. Altri ricordi medievali sono da ricercarsi in beni abbaziali (badia di Tiglieto) e nella presenza di un monastero a San Giacomo del Latronorio, vicino ai confini con l'attuale provincia di Genova.
A Varazze esistevano anche consistenti beni marchionali che testimoniano il valore dato alla località nel Medioevo fino a quando lo spezzettamento dei poteri feudali preparò l'espansione economica ed industriale dei secoli successivi.
Nel frattempo, la città medievale si era estesa parallela all'ampia spiaggia che rappresenta fino ad oggi la parte più propriamente produttiva della città, un tempo per i cantieri navali ed i pescatori ed oggi per le attività turistiche. Nei pressi della foce del Teiro si sono conservati consistenti resti del borgo, cintato parzialmente dalle mura del XIV secolo che hanno in parte inglobato la primitiva chiesa parrocchiale di Sant'Ambrogio, di evidente impronta romanica.
L'espansione di Genova nella Riviera di Ponente della prima metà del XIII secolo vide in Varazze uno dei caposaldi principali. Proprio in questa città fu firmata la fondamentale pace del 1251 con l'assoggettamento della Riviera di Ponente a Genova che si avviava a creare un proprio stato territoriale.
Dal punto di vista amministrativo, a partire dal tardo Medioevo, insieme con le vicine Albisola e Celle, Varazze fu sede di una podesteria, organismo territoriale definito; risalgono al 1345 i primi statuti cittadini. La podesteria rimase attiva fino a quando, nel 1797, le truppe napoleoniche invasero l'Italia occidentale e fu costituita la Repubblica democratica ligure.
Si formarono allora, basandosi sui territori delle parrocchie esistenti, tre distinti comuni, durati un tempo limitato. Proprio in seguito alla loro nascita furono compilati i catasti che qui si utilizzano.
Il primo comune era Varazze, territorio della parrocchia di Sant'Ambrogio, che comprendeva anche la costa verso Celle Ligure e l'entroterra di Castagnabuona e Cantalupo, fino al confine con Cogoleto, nel territorio degli Invrea.
Il secondo era Casanova, territorio di mezza collina, equivalente alla parrocchia della Natività di Maria Vergine. Il terzo ed ultimo era Alpicella, parrocchia di Sant'Antonio Abate, con le Faie, il Pero e la parte verso Stella, territorio montano e luogo di transito obbligato per lo sfruttamento forestale del massiccio del Beigua e di Sassello.
Per quanto riguarda le istituzioni territoriali religiose, oggi Varazze fa parte della diocesi di Savona- Noli e comprende, oltre alle tre precedenti, anche tre ulteriori parrocchie ricavate nel territorio di quelle antiche: nella parte occidentale del centro storico di Varazze, quella dei Santi Nazario e Celso, prima del 1589 appartenuta al vescovo di Noli; Nostra Signora delle Grazie, nella frazione Faie, alle pendici del Beigua, un tempo compresa in Alpicella; la Santissima Annunziata, nella frazione Pero, anch'essa un tempo parrocchia di Alpicella. Breve vita ebbero le parrocchie di San Domenico (1970-1996) e della Madonna della Guardia ai Piani d'Invrea (1986-1992).
Cenni particolari meritano ancora per la sua antichità la già citata chiesa di San Donato e, per il suggestivo ambiente selvaggio in cui si trova, il convento carmelitano del Deserto, nella vallata del torrente Arrestra, quasi al confine con la provincia di Genova. Numerosi oratori, in parte derivati da quelli delle principali corporazioni cittadine, conservano ancora ricordi del passato.
Ricordi religiosi importanti e molto sentiti in ambiente locale, sono legati al passaggio di Santa Caterina da Siena nel 1386 ed alla pre-senza di un convento di frati Domenicani che risale al XV secolo.

Organismo territoriale di appartenenza

Il Comune di Varazze appartiene agli ambiti territoriale 48 – Celle e Varazze; ambito 49 Valle Teiro ed ambito 50 Valle Arrestra- Portigliolo del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico PTCP della Regione Liguria

La morfologia del territorio è costituita da un sistema misto di terrazzi marini, piane costiere e versanti, sia omogenei che articolati e degradanti verso il mare. E' caratterizzato ad est dal terrazzo dei Piani d'Invrea, sormontato dal versante omogeneo del Monte Grosso, ove si erge la Chiesa della madonna della Guardia, mentre in tutto il tratto di ponente la fascia costiera è contornata da una serie di contrafforti rocciosi che separano i numerosi solchi torrentizi presenti, di limitata estensione. Le due zone di levante e ponente sono separate dal corso del Teiro.
La zona terrazzata intorno a Varazze è caratterizzata da un alternarsi di oliveti e coltivazioni specializzate che occupano tutta la fascia intermedia del litorale, estesa dai limiti settentrionali delle aree urbanizzate fino ad un orizzonte posto intorno alla quota media di 250 mt.
La vegetazione arborea spontanea è composta in prevalenza da pino marittimo; una superficie più ampia è però occupata da arbusti della macchia mediterranea che appaiono in prevalenza come risultato di degrado delle pinete dovuto ai frequenti incendi.
Esiste una forte propensione alla crescita del sistema insediativo residenziale, da controllare soprattutto in rapporto ai possibili esiti sulla qualità del paesaggio ed in rapporto alla esiguità delle armature viarie locali. L'abbandono dell'entroterra è sicuramente un fattore da evitare.
Le relazioni sociali avvengono sia con l'area genovese di levante che l'area savonese di ponente, caratterizzando l'ambito di Varazze in senso bidirezionale.

Descrizione del territorio comunale

Il centro storico di Varazze individua la matrice di uno sviluppo insediativo aggregato, irregolare, ad alta densità, che copre in maniera continua ed eterogenea gran parte della fascia costiera. Le aree inedificate comprendono infatti limitati settori territoriali marittimi a ponente di Celle Ligure e fra Punta dell'Olmo e la Punta dell'Aspera, tra Celle Ligure e Varazze.
Verso Cogoleto il sistema insediativo della tribuna marittima perde i caratteri urbani precedentemente citati, mantenendo comunque uno schema diffuso a media ed alta densità con destinazione turistica quasi esclusiva. A monte di Varazze l'insediamento risulta invece diffuso in una serie di vallate minori, con localizzazioni a nuclei di media e bassa densità organizzati intorno a polarizzazioni rurali storiche di tipo continuo ed omogeneo, parzialmente alternate agli sviluppi più recenti dell'architettura di villa di matrice turistica.
Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche sono presenti in questo ambito: ospizi medievali legati alla via Aurelia; il borgo fortificato medievale di Varazze con chiese e mura originali e patrimonio edilizio rinnovato negli ultimi secoli.
L'Aurelia rappresenta lungo tutta la tribuna marittima l'elemento unificante del paesaggio costruito, caratterizzato da una ininterrotta successione di strutture residenziali a densità variabile. Alle quote più alte la linea dello spartiacque della tribuna marittima definisce un'ulteriore linea di continuità dell'ambito che rimane così chiaramente circoscritto entro queste due precise delimitazioni.
Malgrado il notevole sviluppo del paesaggio urbano delle seconde case, si riconosce in generale una significativa integrazione di immagini corrispondenti a consuetudini d'uso del territorio notevolmente diversificate anche sul piano produttivo (agricoltura, attività marittimo-portuali, insediamenti produttivi di piccola e media grandezza ecc.).
Ne consegue un equilibrio sostanziale nel complesso dell'immagine paesistica dell'ambito ben diversificato dalle caratterizzazioni unilaterali di molti paesaggi esclusivamente turistici, tipici di alcune aree del ponente Savonese.

CAPITOLO 2
ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI

Aspetti geologici e geomorfologici

La descrizione dell'assetto geologico /geomorfologico si basa sull'analisi di una serie di cartografie elaborate a supporto del PUC vigente. Tutto ciò in piena sintonia con quanto prescritto dalla L.R. 36/97 e specificato nelle "Linee Guida per la redazione dei Piani Urbanistici Comunali" prodotte dall'Amministrazione Provinciale di Savona.
L'obiettivo è quello di rappresentare l'analisi dei contenuti informativi raccolti ed elaborati nell'ambito delle Carte tematiche specifiche per quanto attiene gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici, sismici, vincolistici ed impostare il lavoro propedeutico alla sintesi che sarà espressa con la suscettività d'uso del territorio.

Una tale lettura del territorio, per quanto riguarda le peculiarità fisico-ambientali di valenza geologica, attiene comunque ad un'analisi di area vasta e come tale deve sempre essere correttamente pesata nei suoi contenuti e, conseguentemente, utilizzata.

Come noto, la pianificazione di bacino individua gli strumenti urbanistici comunali come sede finale di attuazione delle proprie disposizioni in materia di prevenzione del rischio geomorfologico ed idraulico. Esiste quindi la necessità che il livello informativo e conoscitivo desunto dal PdB sia perfettamente in linea con gli strumenti di Piano di livello comunale.
La presente Relazione geologica a corredo della Descrizione Fondativa del PUC si basa e contiene gli elementi geologici fondativi e propedeutici finalizzati ad indirizzare la sintesi geologica di pianificazione urbanistica.

Ad oggi tale percorso deve essere completato ed integrato attraverso l'approfondimento di alcuni elementi, in fase di studio, che riguardano in particolare la cartografia geologico-tecnica e delle indagini, la cartografia delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS), la cartografia definitiva ed aggiornata dei vincoli.

L'intero processo metodologico ed elaborativo potrà correttamente indirizzare la definizione della cartografia finale della suscettività d'uso del territorio specificatamente correlata alle Norme Geologiche di Attuazione.

Inquadramento geologico-strutturale del territorio comunale con riferimento alla carta geologica PUC vigente

Gli elementi conoscitivi di seguito analizzati fanno riferimento ai lavori di natura geologica sviluppati dal geol. Rolando Pozzani e geol. Filippo Carieri redattori rispettivamente delle indagini geologiche a supporto del PUC 2002 e del precedente PRG del Comune di Varazze,
L'indagine geologica originaria si basa su un rilevamento di campagna di tipo litologico-strutturale esteso a tutto il territorio comunale, integrato, specie per quanto concerne l'individuazione e la gerarchizzazione delle direttrici tettoniche, dall'analisi fotointerpretativa delle foto aeree (volo 1976) in scala 1: 13.000 edite dalla Regione Liguria.
La classificazione dei litotipi e la loro attribuzione alle diverse Formazioni ed Unità Strutturali vuole uniformarsi per quanto possibile alle convenzioni della Carta Geologica Italiana Foglio 82 "Genova" pubblicata nel 1971.
Nel corso del lavoro sono state tenute in considerazione sia le conoscenze scientifiche più aggiornate, derivate dagli approfonditi studi eseguiti a partire dalla fine degli anni "70 dalle Università di Genova, Milano e Torino sia, per quanto possibile, delle innovazioni introdotte dagli studi per la realizzazione della Carta Geologica Regionale, attualmente in fase di ultimazione.
Dall'esame della Carta Geologica emerge l'estrema eterogeneità geo-litologica e complessità dell'assetto strutturale del territorio comunale dove coesistono a contatto tra loro, elementi del Bacino Terziario Piemontese e rocce appartenenti a diverse Unità del Gruppo di Voltri.
Relativamente all'assetto Strutturale del Gruppo di Voltri ed in via del tutto descrittiva, in quanto tale studio esula dagli scopi del presente lavoro, sono riconoscibili tre Unità Strutturali tettonicamente sovrapposte nel

seguente ordine, e ripiegate nel corso delle fasi deformative connesse all'orogenesi alpina: Unità di Varazze - Unità di Alpicella - Unità di Monte Beigua.
La prima e la terza unità sono rappresentate da prevalenti serpentiniti antigoritiche e metagabbri in Facies Eclogitica (Unità Beigua) o in Facies Scisti Verdi (Unità Varazze), riferibili ad originarie associazioni gabbro-peridotitiche.
L'unità di Alpicella è rappresentata da prevalenti prasiniti e calcescisti derivati da originarie vulcaniti basaltiche e sequenze di fondo oceanico.
I rapporti tra le formazioni, fatto salvo il contatto chiaramente trasgressivo tra i depositi di Molare e le rocce del basamento pre cenozoico, sono quasi sempre di tipo tettonico.

Assetto tettonico

A livello di tettonica fragile sono stati individuati numerosi sistemi di lineazione aventi direzione variabile ed interagenti tra loro con frequenti dislocazioni e disassamenti:

Sistema NW / SE.

Questo sistema interessa sia le formazioni precenozoiche che la formazione di Molare ed appare quello cronologicamente più recente.

Sistema E/W - ENE / WSW.

Questo sistema sebbene più antico del precedente presenta locali fenomeni di riattivazione con conseguente dislocazione del sistema NW/SE; ciò è visualizzabile dalle tortuosità dei corsi d'acqua principali; secondo questo sistema sono inoltre disposte molte "scaglie tettoniche" sia prasinitiche (Campo Marzio-U.Beigua) che quarzomicascistiche (Dorsale S. Anna - U.Alpicella) o ultramafitiche (Bric Arenon-U.Varazze).

Sistema N/S.

Questo sistema, presente solo in corrispondenza dell'Unità di Varazze, appare dislocato da tutti gli altri sistemi e pertanto è cronologicamente il più antico.

Unità litostratigrafiche:

Unità di Monte Beigua (Giurassico med. - Cretaceo inf.).

Serpentiniti e Serpentinoscisti - Il litotipo prevalente è rappresentato da serpentiniti massiccie molto compatte con frattura scheggiosa o concoide.
In corrispondenza dei contatti tettonici la tessitura scistosa può divenire assai penetrativa ed il litotipo assume i caratteri del Serpentinoscisto; la scistosità è inoltre spesso associata ed evidenziata da letti di minerali fillosilicati (talcoscisti o cloritoscisti).
In affioramento l'ammasso roccioso è caratterizzato da un'estrema variabilità dell'orientazione delle giaciture e della densità di fratturazione. Un'altra sensibile differenza tra le due facies è rappresentata dai prodotti dell'alterazione fisica e disgregazione della roccia causato dagli atmosferili: le serpentiniti compatte sono particolarmente soggette a fenomeni di tipo termoclastico con conseguente formazione di manti detritici grossolani; i serpentinoscisti appaiono oggettivamente assai meno tenaci e disgregandosi determinano manti eluvio-colluviali a granulometria fine con abbondante frazione clastica generalmente sub decimetrica.
Metagabbri - Si tratta di roccia a grana medio-grossa generalmente assai compatta, benché localmente risulti intensamente fratturata o localmente, specie in corrispondenza dei contatti tettonici, possa assumere facies scistosa; in affioramento il litotipo appare mediamente iscrivibile alla III Classe Rmr. L'alterazione superficiale favorisce la formazione di manti detritici a granulometria intermedia in quanto costituiti da prevalenti sabbie con subordinate frazioni grossolane e fini.
Unità di Alpicella (Giurassico med.-Cretaceo inf.).

Calcescisti - Trattasi di rocce a tessitura marcatamente scistosa, localmente molto pervasiva: il litotipo è caratterizzato da colore grigio-verde o bruno con abbondanti carbonati, miche e subordinato quarzo; localmente sono rilevabili livelli nerastri spesso contorti rappresentati da allineamenti di sostanze carboniose e grafitiche.
In affioramento la roccia, spesso intensamente fratturata ed alterata. L'elevata alterabilità del litotipo favorisce la formazione di potenti coltri eluvio - colluviali a granulometria generalmente fine.

Quarzomicascisti e Oficalci - Sono rocce a tessitura finemente scistosa e composizione petrografica simile ai calcescisti, sebbene assai più ricchi in carbonati: affiorano esclusivamente in corrispondenza di S.Anna. In affioramento la roccia si presenta particolarmente fratturata e localmente assai alterata.
Metabasiti e Prasiniti – Si tratta di rocce marcatamente scistose (facies Scisti Verdi) a grana minuta di colore variabile dal verde bluastro al bruno; una facies particolarmente ben rappresentata è quella compatta dove lo stato di conservazione del litotipo è mediamente buono. La roccia presenta una estrema variabilità giaciturale e densità di fratturazione. La roccia, specie quando scistosa, può dare luogo a potenti coltri d'alterazione di natura eluvio-colluviale a granulometria fine, per processi di argillificazione dei minerali fillosilicati.

Unità di Varazze (Giurassico med. - Cretaceo inf.).

Metagabbri - Questo litotipo è costituito da roccia generalmente compatta a grana variabile da media a grossa in cui si distinguono pirosseni e plagioclasi; la tessitura a bande, specie in corrispondenza dei contatti tettonici, può far localmente assumere all'ammasso un aspetto assai scistoso. Associati ai metagabbri possono rinvenirsi brecce serpentinitiche a cemento carbonatico o lenti di serpentiniti compatte. La roccia appare facilmente disgregabile sia per alterazione superficiale che per termoclastismo: il prodotto è un manto detritico a granulometria media con subordinata frazione clastica grossolana e fine.
Ultramafiti - Tale litotipo è costituito da rocce peridotitico-serpentinitiche generalmente massicce e localmente scistose con relitti olivinico-pirossenici; le ultramafìti possono essere attraversate da filoni gabbrici più o meno rodingitizzati o, come in corrispondenza di Bric Cavetto, da cumuliti o Iherzoliti. In affioramento la roccia appare generalmente caratterizzata da buona tenacità.

Formazione di Molare (Oligocene).

Le rocce ascrivibili a questa formazione affiorano lungo la fascia costiera a W ed in un piccolo lembo a E della città.
Il litotipo è caratterizzato dalla presenza di marne grigiastre localmente intercalate a livelli arenacei fini mediamente cementati e da conglomerati poligenici sabbiosi più o meno cementati, con ciottoli ben arrotondati di dimensioni da centimetrica a decimetrica alternati a marne. Si tratta di rocce tenere, facilmente degradabili in superficie o come prodotto di risulta, poco giuntate e con elevata omogeneità laterale: i valori geotecnici risultano pertanto mediocri su provino ma decisamente buoni a livello dell'intero ammasso roccioso.
Le coperture sciolte associate a questo litotipo appaiono diversificate tra le facies conglomeratica e marnosa: la prima facies favorisce la formazione di materassi detritici di tipo eminentemente granulare, mentre nella la seconda prevalgono i depositi fini argillosi.

Coltri potenti (Quaternario).

Nella cartografia geologica sono riportati i limiti areali delle zone interessate dalle coperture sciolte di maggior rilevanza (estensione e potenza) in quanto tali depositi, per genesi e caratteristiche geotecniche, possono acquisire valenza formazionale.
Si tratta di coperture sciolte la cui granulometria appare in genere medio-fine, sebbene siano possibili variazioni composizionali e granulometriche in funzione della natura del substrato roccioso; sono ben rappresentate (lungo i versanti degradanti verso i corsi dell'alto Arrestra e del Teiro, specie in corrispondenza delle frazioni del Pero e di Alpicella, nonché lungo i Piani d'Invrea.

Detrito di falda (Quaternario).

I detriti di falda sono ben rappresentati in corrispondenza di substrati serpentinitici a causa dell'elevata degradabilità per detrizione termoclastica di uguale litotipo.
Ciò è particolarmente evidente lungo i versanti del Monte Beigua dove sono frequenti estese fasce di detrito grossolano a cui il ruscellamento, favorito dall'elevata acclività, ha determinato un'erosione selettiva superficiale dei materiali granulometricamente più fini.

Terrazzi marini e spiagge sospese (Quaternario).

In cartografia geologica, per meglio valutare l'evoluzione storica della linea di costa nel corso del quaternario, sono riportati sia i cigli che le radici dei terrazzi marini. In prossimità del casello autostradale della A10 è presente un lembo di spiaggia sospesa a conferma di tale antica linea di costa.
Tale deposito è caratterizzato dalla presenza di ghiaie eterogenee grossolane ben arrotondate ed assortite la cui potenza è stimabile nell'ordine di alcuni metri.

Alluvioni antiche e recenti.

Sono cartografati sotto questo simbolo i depositi sciolti, sia d'origine fluviale che marina, presenti lungo la piana alluvionale del Teiro e lungo la costa alle pendici dei primi contrafforti del rilievo.

Alluvioni attuali.

Sotto questo simbolo sono rappresentati i depositi alluvionali rilevabili lungo gli alvei del Teiro, dell'Arrestra, del Portigliolo e del Malacqua.

Riporti artificiali.

Sono cartografati sotto questo simbolo i più importanti depositi sciolti di origine artificiale costituenti discariche di inerti realizzate nel corso dei lavori autostradali della A10 ed alla realizzazione del porticciolo turistico.

Inquadramento geomorfologico del territorio comunale con riferimento alla carta geomorfologica PUC vigente

Anche in questo caso gli elementi conoscitivi di seguito analizzati fanno riferimento all'analisi pregressa sviluppata dal geol. Rolando Pozzani e geol. Filippo Carieri redattori rispettivamente delle indagini geologiche a supporto del PUC 2002 e del precedente PRG del Comune di Varazze,
La Carta Geomorfologica rappresenta la sintesi del lavoro di fotointerpretazione svolto ed individua le forme ricorrenti significative per la definizione dell'assetto del territorio e la sua probabile evoluzione.
Va detto come ad integrazione di tale lavoro di analisi si siano presi in considerazione anche tutti i nuovi elementi di aggiornamento espressi dalla cartografia di Piano di Bacino (sia per le tematiche geologiche che idrauliche). A tale riguardo sono allegati alla presente le nuove Carte della Franosità e della Suscettività al Dissesto di Versante prodotte dall'Autorità di Bacino competente a seguito degli eventi alluvionali dell'ottobre 2010.

<u>Roccia affiorante e/o sub affiorante su vaste estensioni in condizioni di conservazione variabile e/o con variabilità giaciturale.</u>

In questa categoria confluiscono sia i versanti in roccia affiorante che quelli in roccia subaffiorante, intesi come con copertura sciolta superficiale inferiore al 1 m di potenza.
La perimetrazione di tali aree è basata su criteri di fenomenologia prevalente per cui, ove la scala di rappresentazione non consente distinzioni, sotto tale simbolo possono rientrare situazioni particolari a valenza locale quali piccole conoidi, accumuli detritici di piede ecc.
All'interno di questa categoria non sono state operate suddivisioni in sottoclassi in quanto gli affioramenti rocciosi presentano costantemente una sensibile variabilità giaciturale delle discontinuità e del grado di

conservazione, rendendo pertanto impossibile un'attribuzione di merito relativamente al rapporto strutture/orientazione pendio.
A questa categoria sono inoltre associate fenomenologie geomorfologiche di tipo erosivo, sia areale quale il ruscellamento diffuso e l'erosione profonda che lineare come la presenza di solchi di ruscellamento concentrato.

Coltri sciolte eluvio-colluviali.

A livello delle coperture sciolte si è optato per una distinzione basata su due tipi di criteri: il primo basato sulla potenza del deposito ed il secondo sulla genesi dello stesso.
Le coperture in coltre sciolta presenti lungo i versanti sono stati suddivise nelle due classi medio-sottili (potenza 1m - 3m) e potenti (potenza > 3m) secondo un criterio basato appunto sulla potenza del deposito. Infatti quasi indipendentemente dall'origine eluviale o colluviale del deposito sciolto e del substrato, appare statisticamente preponderante una granulometria medio-fine a comportamento eminentemente coesivo con subordinata frazione clastica grossolana eterogranulare. L'assetto di tali coperture sciolte è pertanto direttamente condizionato dalla loro potenza e dall'acclività del tratto di pendio su cui giacciono. Il coefficiente di permeabilità è estremamente variabile in funzione della natura e granulometria dei materiali costituenti il deposito; indicativamente sono ipotizzabili valori del coefficiente di permeabilità K compresi tra 10^{-3} e 10^{-5} cm/s.

Detrito di falda.

In questa categoria risultano ricompresi i depositi sciolti costituiti da elementi clastici eterogranulari a spigoli vivi e comportamento eminentemente granulare prodotti per detrizione termoclastica del substrato roccioso.
I detriti di falda sono assai ben rappresentati ai piedi dei ripidi versanti dei rilievi in serpentiniti che caratterizzano la porzione settentrionale del territorio comunale (zona del monte Beigua - zona del Santuario del Deserto). L'acclività dei versanti e la scarsa copertura vegetale favoriscono un ruscellamento superficiale ad alta velocità di deflusso che determina l'erosione selettiva superficiale di parte dei costituenti granulometricamente medio-fini, con formazione di falde di ghiaioni ad elevato angolo d'attrito e coefficiente di permeabilità variabile in funzione della frazione residua dell'intasante fine ($k<10^{-4}$cm/s).

Coltri alluvionali e depositi marini.

In questa categoria rientrano i depositi granulari d'origine alluvionale, sia marina che fluviale.
Per le alluvioni antiche, attuali e recenti, prevalentemente grossolane che costituiscono il deposito più rappresentativo della piana e dei fondivalle può essere operata la seguente distinzione:

- **Alluvioni sottili.**

Corrispondono ai sedimenti fluviali dei collettori di 2° o 3° ordine presenti nel territorio comunale che, come il rio Portiglielo o il Malacqua hanno formato le proprie piccole piane alluvionali. I materiali clastici costituenti queste alluvioni sottili sono caratterizzati da eterogranularità, modesta maturità granulometria polimodalica, sintomo di breve trasporto di materiali generatisi per detrizione del substrato roccioso lungo i versanti ivi drenanti. Conseguentemente la permeabilità è di tipo medio basso con coefficienti k dell'ordine di 10^{-4} cm/sec.

- **Alluvioni medio - potenti.**

Corrispondono ai sedimenti ghiaioso - sabbiosi del T. Teiro, che formano la piana alluvionale posta al centro del territorio comunale in direzione N-S.
La granulometria appare decisamente ben gradata sebbene siano rilevabili elementi clastici a volumetria superiore rispetto a quella delle alluvioni sottili; i clasti appaiono in genere ben arrotondati e conservati nonostante l'elevato trasporto subito; lo spessore massimo delle alluvioni del T. Teiro può superare i 25 m.
In prossimità della foce la piana alluvionale si svasa bruscamente ed i sedimenti alluvionali d'origine fluviale risultano interdigitati o con quelli d'origine marina impedendone così una distinzione cartografica.

Depositi marini.

Sebbene eterogranulari questi depositi sciolti appaiono prevalentemente di tipo grossolano specialmente per quanto concerne la battigia emersa, risentendo probabilmente dell'effetto rifrattivo dell'onda esercitato dalla diga foranea del porto.
La permeabilità delle alluvioni medio-potenti è sempre piuttosto elevata (k dell'ordine di 10^{-2} cm/sec).

Coltri miste detritico-alluvionali.

Rientrano in questa categoria le coltri poste in posizione di raccordo morfologico tra la piana alluvionale ed i primi contrafforti del rilievo; i materiali in deposito derivano in parte da colluvi e dai soprastanti versanti ed in parte da sedimenti alluvionali o da terrazzi fluviali delle aste: questa situazione è comune lungo alcuni tratti del corso del Teiro, dell'Arrestra, del Portigliolo e del Malacqua.
I materiali clastici costituenti questi depositi sono caratterizzati da eterogranularità e poligenicità con prevalenza di sedimenti granulometricamente fini e di conseguenza caratterizzati da bassa permeabilità ($k>10^{-4}$ cm/sec).

Discariche.

In questa categoria rientrava l'area della Ramognina, chiusa a seguito di DCC n. 57 del 28/12/2021, il cui progetto di chiusura con attività di capping è oggetto di conferenza dei servizi indetta dalla Provincia di Savona.

Riporti artificiali

Sono presenti una serie di riporti artificiali connessi alla discarica dei materiali di risulta degli scavi per la costruzione dell'autostrada e delle opere portuali individuati e delimitati singolarmente.
In queste zone la morfologia preesistente risulta completamente obliterata dall'intervento antropico che ha modificato i processi evolutivi naturali (pedogenesi, erosione, trasporto, sedimentazione, ecc.).

Processi geomorfologici lungo i versanti.

L'analisi fotogeologica sui fotogrammi del 1976, integrata con quella condotta sui fotogrammi del 1997, ha consentito la definizione dei processi geomorfologici agenti lungo i versanti e la dinamica evolutiva degli stessi.

- **Zone in erosione profonda (Crolli in roccia).**

Sotto questo simbolo sono state racchiuse quelle zone caratterizzate da roccia affiorante su versanti assai acclivi potenzialmente soggetti a fenomeni di crollo di porzioni di roccia: ricadono in questa situazione estesi tratti del versante di Campo Marzio, Monte Greppino, S.Anna, Pian del Deserto, ecc..

- **Solchi di ruscellamento concentrato.**

Con tale simbologia viene identificata una condizione evolutiva di tipo erosivo connessa all'azione delle acque incanalate lungo i versanti a medio-elevata acclività: tale fenomeno risulta particolarmente intenso in corrispondenza dei substrati a minor tenacità o quando le aste fluviali risultano impostate secondo direttrici di fragilità tettonica ed interessa prevalentemente i collettori li di ordine inferiore al 3°, specie a valle delle zone interessate da ruscellamento diffuso.

- **Cigli di svuotamento e/o arretramento morfologico.**

Con tale simbologia lineare vengono indicati i limiti areali delle zone soggette ad una particolare tendenza evolutiva determinata dal processo geomorfologico ivi agente.
In particolare, tali cigli identificano cartograficamente la linea di crinale di bacini drenati da solchi di ruscellamento, oppure delimitano le rotture di pendenza concave dei lobi altimetricamente più elevati dei depositi in coltre sciolta.

Inquadramento idrogeologico del territorio comunale con riferimento alla carta idrogeologica PUC vigente

Anche in questo caso gli elementi conoscitivi di seguito analizzati fanno riferimento all'analisi pregressa sviluppata dal geol. Rolando Pozzani e geol. Filippo Carieri redattori rispettivamente delle indagini geologiche a supporto del PUC 2002 e del precedente PRG del Comune di Varazze,

La Carta Idrogeologica zonizza il territorio comunale in funzione della permeabilità dei litotipi e delle coltri superficiali; vengono inoltre definite le zone soggette a contrasto di permeabilità ed individuate le principali emergenze idriche (pozzi, derivazioni e sorgenti).

Formazioni permeabili per fratturazione.

A tale classe fanno riferimento le serpentiniti ed i metagabbri dell'Unità di Monte Beigua in quanto questi litotipi si presentano intensamente fratturati con aperture spesso beanti, non farcite da alcun materiale di riempimento: ciò si verifica con particolare ricorrenza in corrispondenza dei piani di faglia di tipo diretto, mentre quelli di tipo inverso presentano spesso un corredo cataclastico di natura detritica e spessore variabile.
In queste condizioni, specie lungo versanti a media acclività, una considerevole frazione degli apporti meteorici viene infiltrata all'interno dell'ammasso roccioso attraverso la rete delle diaclasi e litoclasi; ne consegue una permeabilità per fratturazione mediamente elevata.

Formazioni semipermeabili per fratturazione.

A questa classe appartengono le formazioni rocciose metagabbriche, serpentinoscistiche e ultramafitiche dell'Unità di Varazze e le prasiniti dell'Unità di Alpicella, tutte con grado di fratturazione estremamente variabile e distribuzione disomogenea dei giunti e presenza di locali fasce cataclastiche.
La composizione petrografica dei litotipi comporta corredi cataclastici a grana fine di natura argillosa a bassa permeabilità che spesso costituiscono il materiale di riempimento delle fratture della roccia.
In queste condizioni l'infiltrazione idrica nell'ammasso roccioso viene fortemente ridotta con conseguente semipermeabilità complessiva degli ammassi stessi.

Coltri permeabili per porosità.

In questa classe rientrano i sedimenti alluvionali e marini, le coltri detritiche grossolane e parte dei riporti artificiali presenti sul territorio di indagine.
Le alluvioni sono sede di falda acquifera perenne: le oscillazioni del tetto di falda risultano nettamente più variabili nelle alluvioni sottili a sedimenti medio-fini dei rii, e quindi a minor permeabilità e regime torrentizio, che non quella del T. Teiro dove la falda è sempre in equilibrio con l'acqua fluente nell'asta principale.

Coltri semipermeabili per porosità.

In questa classe rientrano i depositi di detrito di falda e le coltri detritiche a granulometria medio-fine a coefficiente di permeabilità mediamente inferiore a 10^{-4} cm/sec.
In questi terreni la presenza di falda freatica è da intendersi come fenomeno temporaneo od eventualmente stagionale.
Relativamente ai depositi di detrito di falda è da segnalare come questi si comportino come una sorta di acquifero immagazzinando per restituire lentamente sia le acque di precipitazione meteorica diretta che quelle di precipitazione occulta; in corrispondenza del margine inferiore di questi depositi sono assai frequenti emergenze idriche sorgentizie a modesta portata.

Formazioni e coltri impermeabili.

Sono stati inseriti in questa classe sia i litotipi finemente scistosi quali i calcescisti, i quarzo micascisti e le ofìcalci che quelli eminentemente marnosi e poco tettonizzati della formazione di Molare.
La permeabilità di queste rocce è assai ridotta sia a causa della bassa persistenza delle discontinuità che dell'argillosità prevalente dei loro prodotti d'alterazione destinati a costituire il riempimento nell'ambito delle fratture stesse.
Relativamente alla Formazione di Molare è necessario distinguere il diverso comportamento idrogeologico delle due facies marnosa e conglomeratica: infatti a fronte di una permeabilità complessivamente assai modesta la roccia può presentare dei gradienti di circolazione idrica limitati e confinati alla frazione clastica-conglomeratica o verso la base trasgressiva della formazione.
Storicamente, in questi terreni od in prossimità di contatti tra essi ed il substrato, specie se impermeabile, venivano scavati pozzi di diametro medio-grande, generalmente poco profondi, la cui produzione sebbene

assai modesta, dell'ordine delle centinaia di litri/giorno, era sufficiente a soddisfare l consumo di piccoli nuclei abitativi.
L'alimentazione di questi pozzi avveniva essenzialmente attraverso le diaclasi presenti nelle marne e lungo il corpo dei depositi conglomeratici e persisteva anche in periodi lungamente siccitosi proprio grazie alla bassa permeabilità e quindi alla capacità di ritenzione della formazione.
Le coltri d'alterazione e copertura dei calcescisti e delle marne-arenacee risultano granulometricamente fini con potenti depositi eluviali eminentemente argillosi e più o meno plastici: la permeabilità di questi depositi è generalmente assai bassa.

Zone a forte contrasto di permeabilità.

In tale classe rientrano le aree che segnano il contatto tra zone che, sotto l'aspetto idrogeologico, sono in forte contrasto per la differenza di permeabilità, oppure per quei depositi di coltre sciolta superficiale soggetti a variazioni granulometrico-composizionali, e, conseguentemente di permeabilità, sia in senso laterale che verticale.
Vi risultano comprese la maggior parte delle coltri potenti presenti lungo i versanti e delle coltri miste detritico-alluvionali alla base degli stessi: tali depositi sono potenzialmente soggetti a locali fenomeni di impregnazione e ritenzione idrica con conseguente riduzione del grado di stabilità, specie lungo i tratti di pendio a maggior acclività.
In queste zone sono frequenti pozzi per la captazione delle acque di ritenzione, mentre al contatto con substrati impermeabili sono possibili emergenze idriche di tipo sorgentizio.

Bacini artificiali, pozzi, derivazioni e sorgenti.

Nella cartografia Idrogeologica sono inoltre indicate le principali emergenze idriche presenti sul territorio comunale distinte in pozzi, derivazioni idriche e le sorgenti.
E' stato inoltre indicato il bacino artificiale realizzato in corrispondenza del rio della Mola.

Carta dei vincoli

La carta dei vincoli (ex DGR 1744/14) deve essere redatta su tutto il territorio comunale alla stessa scala utilizzata per la carta degli ambiti e dei distretti urbanistici. Devono essere rappresentate su questa carta le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore di contenuto prettamente geologico con particolare riferimento ai Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 e D.L. 180/98.

In particolare, per i Comuni il cui territorio ricada nell'ambito dei bacini di competenza dell'AdB di rilievo regionale, dagli elaborati di PdB devono essere estrapolati i seguenti livelli:

- Carta della suscettività al dissesto: aree Pg4 e Pg3a;
- Carta delle fasce fluviali: alveo, fascia di riassetto fluviale, fascia A e fascia B.

In questa fase in cui sono in corso le integrazioni agli elementi conoscitivi di base si riportano di seguito, come già sopra indicato, alcuni elementi che risultano vincolanti per il quadro delle criticità geomorfologiche ed idrauliche.

Criticità geologico/geomorfologiche

I livelli di pericolosità geologico/geomorfologica definiti nell'ambito della Pianificazione di bacino sono stati aggiornati in seguito all'alluvione del 04/10/2010, che ha determinato nuovi fenomeni e forme di versante. In conseguenza di ciò nella presente Relazione Fondativa vengono recepiti i nuovi elementi contenuti nella nuova Carta della Franosità che, a sua volta, ha determinato modifiche sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica del PdB che è rappresentata dalla Carta della Suscettività al dissesto.
Questi nuovi elementi conoscitivi sono quindi già acquisiti nell'ambito dalla presente Relazione Fondativa e saranno integrati nella redigenda cartografia definitiva dei Vincoli.

Criticità idrauliche

Con il D.Lgs 152/2006, è stato innovato il sistema previgente della Pianificazione di Bacino ex L. 183/1989 con l'istituzione delle nuove Autorità di Bacino distrettuali ed in particolare, per la parte che ci riguarda, il

Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale che comprende anche i bacini liguri ricadenti nel territorio della soppressa Autorità di Bacino regionale ligure.

Il passaggio dal Piano di Bacino Regionale Ligure alla gestione da parte del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale rappresenta un'evoluzione normativa e tecnica significativa nella pianificazione e gestione del rischio idrogeologico e idraulico in Liguria.

Con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 152/2006, l'Italia ha recepito la Direttiva Quadro sulle Acque (2000/60/CE), istituendo i distretti idrografici come unità di riferimento per la gestione integrata delle risorse idriche. In questo contesto, i Piani di Bacino delle ex Autorità Regionali (come quella ligure e quella interregionale del fiume Magra) verranno superati dai nuovi strumenti pianificatori del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (ABDAS).

Nel 2024 è stato adottato il nuovo PAI dissesti (Piano di Assetto Idrogeologico per i dissesti geomorfologici), che sostituisce integralmente le mappe dei precedenti PAI ex L.183/89.

In parallelo, la Regione Liguria ha approvato una nuova cartografia del reticolo idrografico regionale (DGR 1280/2023), che costituisce il riferimento ufficiale per la pianificazione e la valutazione del rischio idraulico. Tuttavia, fino al 30 giugno 2025, in attesa del nuovo regolamento regionale previsto dalla L.R. 18/1999, continuano ad applicarsi le norme dei vecchi Piani di Bacino per quanto non in contrasto con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto.

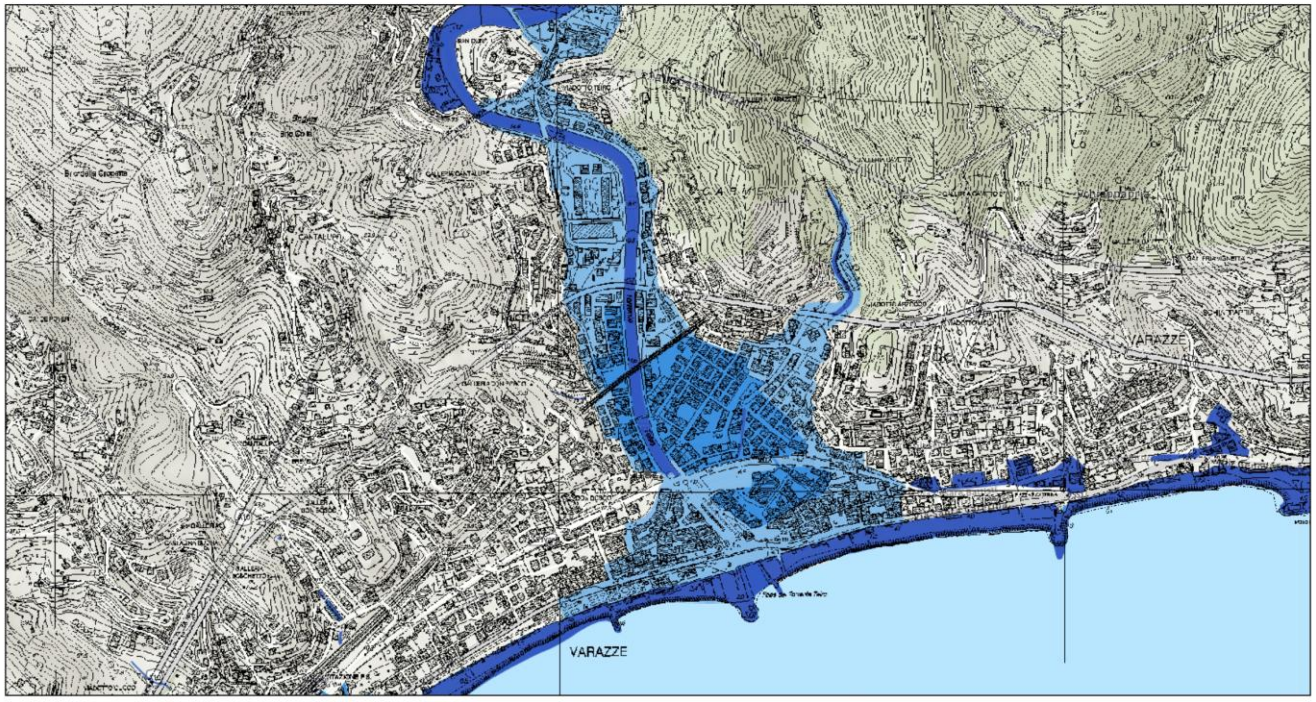
Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo di riferimento dell'Autorità di bacino distrettuale per la mappatura delle aree a pericolosità e a rischio di alluvione e per individuare le misure da attuare per ridurre le conseguenze negative delle alluvioni nei confronti della salute umana, della salvaguardia del territorio, del patrimonio culturale e delle attività economiche e sociali.

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') ed è stato recepito nell'ordinamento legislativo italiano con D. Lgs. n. 49/2010. Il PGRA costituisce, inoltre, lo stralcio del Piano di bacino distrettuale, previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 152/06, in materia di alluvioni.

Il PGRA è elaborato dall'Autorità di bacino distrettuale in quanto svolge il ruolo di Autorità Competente primaria ai fini degli adempimenti legati alla Direttiva Alluvioni. All'Autorità di bacino sono affiancate ulteriori autorità con diversi ruoli e funzioni, quali le Regioni, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, l'ISPRA e il Dipartimento della Protezione Civile.

In particolare, di seguito si riportano gli estratti della Carte delle fasce di inondabilità di rilevanza per le attività del PUC (TAV. 9).
Questi nuovi elementi conoscitivi sono quindi già acquisiti nell'ambito dalla presente Relazione Fondativa e saranno integrati nella redigenda cartografia definitiva dei Vincoli.

Mappa della Pericolosità da alluvione



19/6/2025, 10:03:19

CTR 1:10000 - II Edizione

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

P2

P3

CTR_10K_WGS84

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3

1:9,028

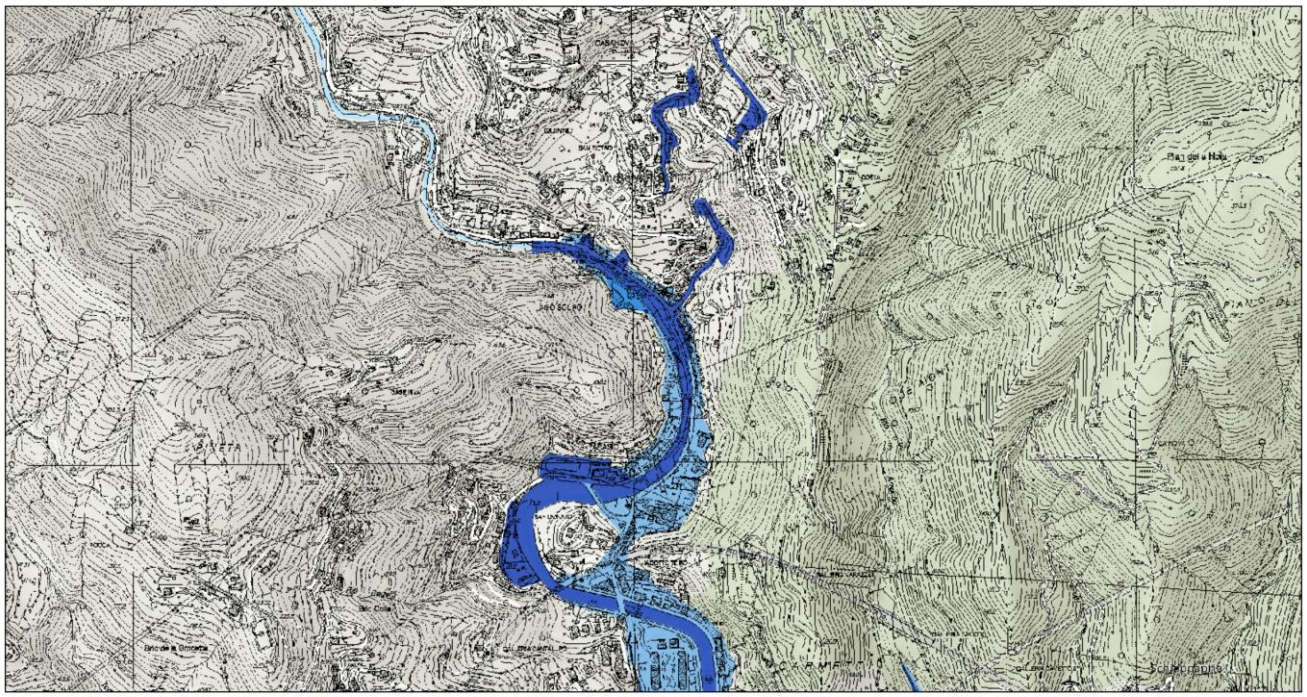
0 0.07 0.15 0.3 mi

0 0.13 0.25 0.5 km

Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, FAO, METI/NASA, USGS |

Mappa della Pericolosità da alluvione



19/6/2025, 10:04:26

CTR 1:10000 - II Edizione

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

P2

P3

CTR_10K_WGS84

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3

1:9,028

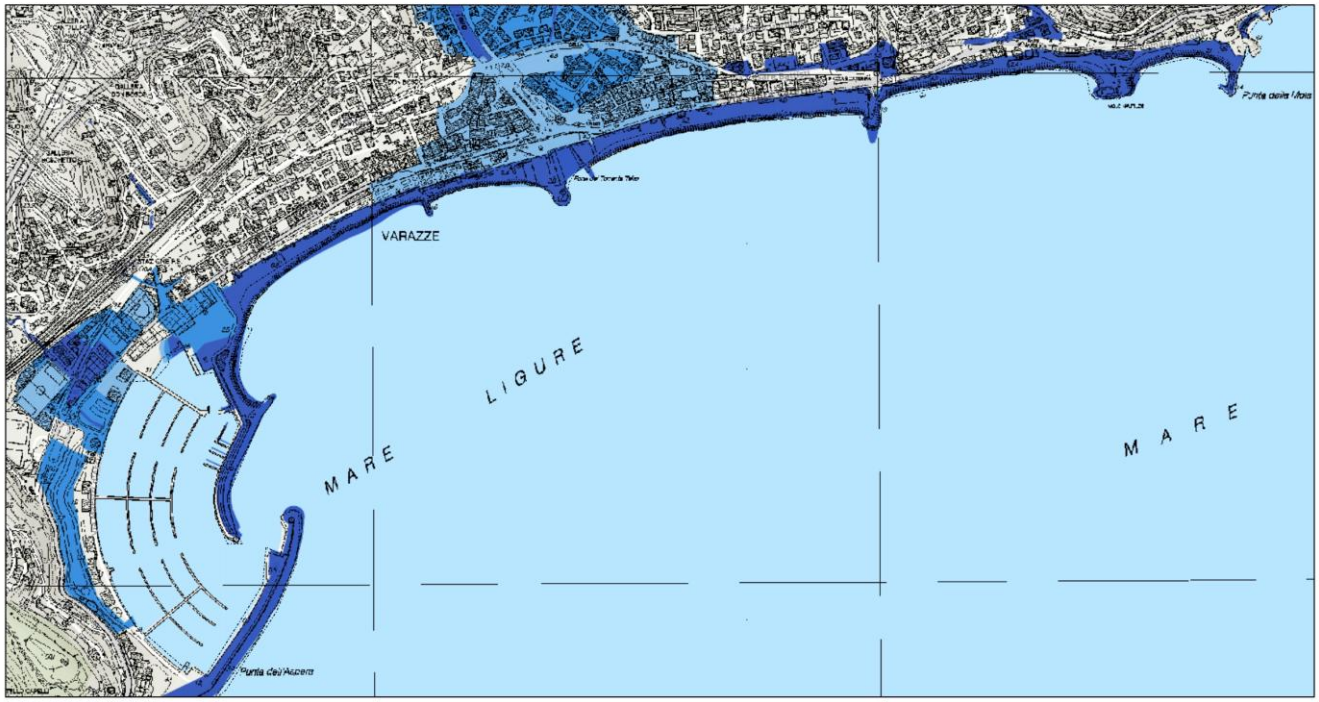
0 0.07 0.15 0.3 mi

0 0.13 0.25 0.5 km

Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, FAO, METI/NASA, USGS |

Mappa della Pericolosità da alluvione



19/6/2025, 09:56:36

CTR 1:10000 - II Edizione

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

P2

P3

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3

CTR_10K_WGS84

1:9,028

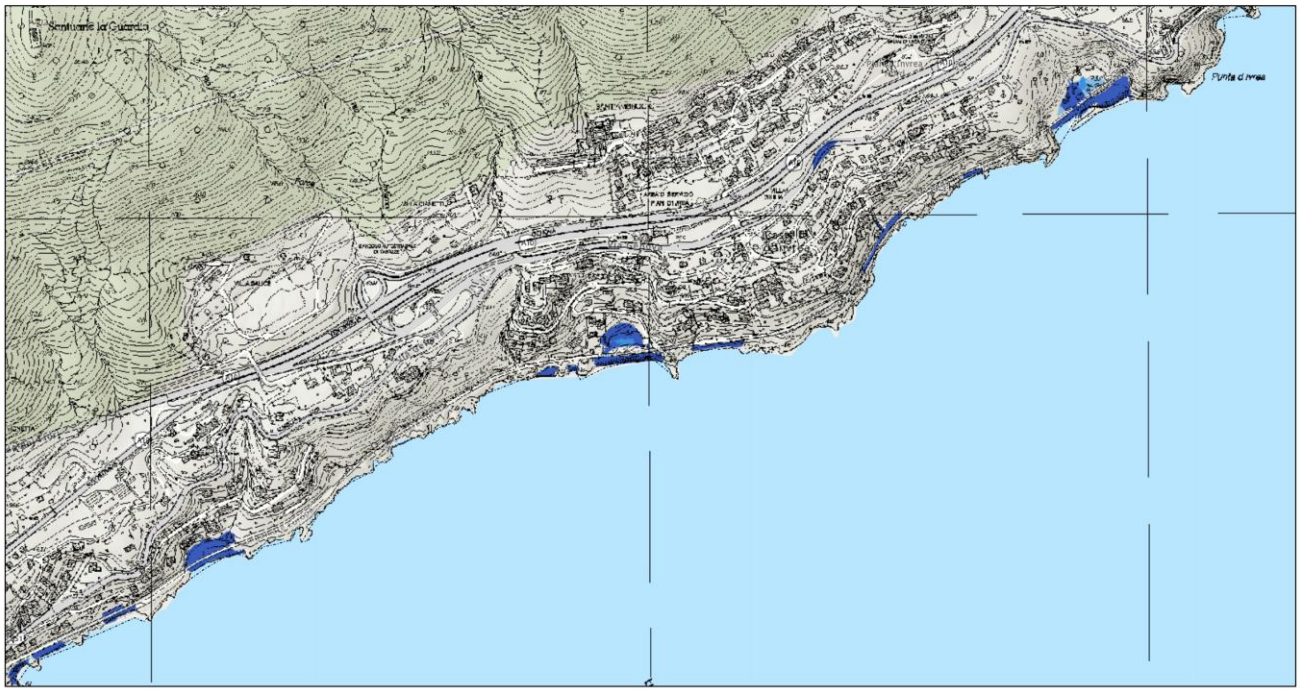
0 0.07 0.15 0.3 mi

0 0.13 0.25 0.5 km

Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, FAO, METI/NASA, USGS |

Mappa della Pericolosità da alluvione



19/6/2025, 09:59:39

CTR 1:10000 - II Edizione

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

P1

P2

P3

Pericolosità Dominio Costiero

P2

P3

CTR_10K_WGS84

1:9,028

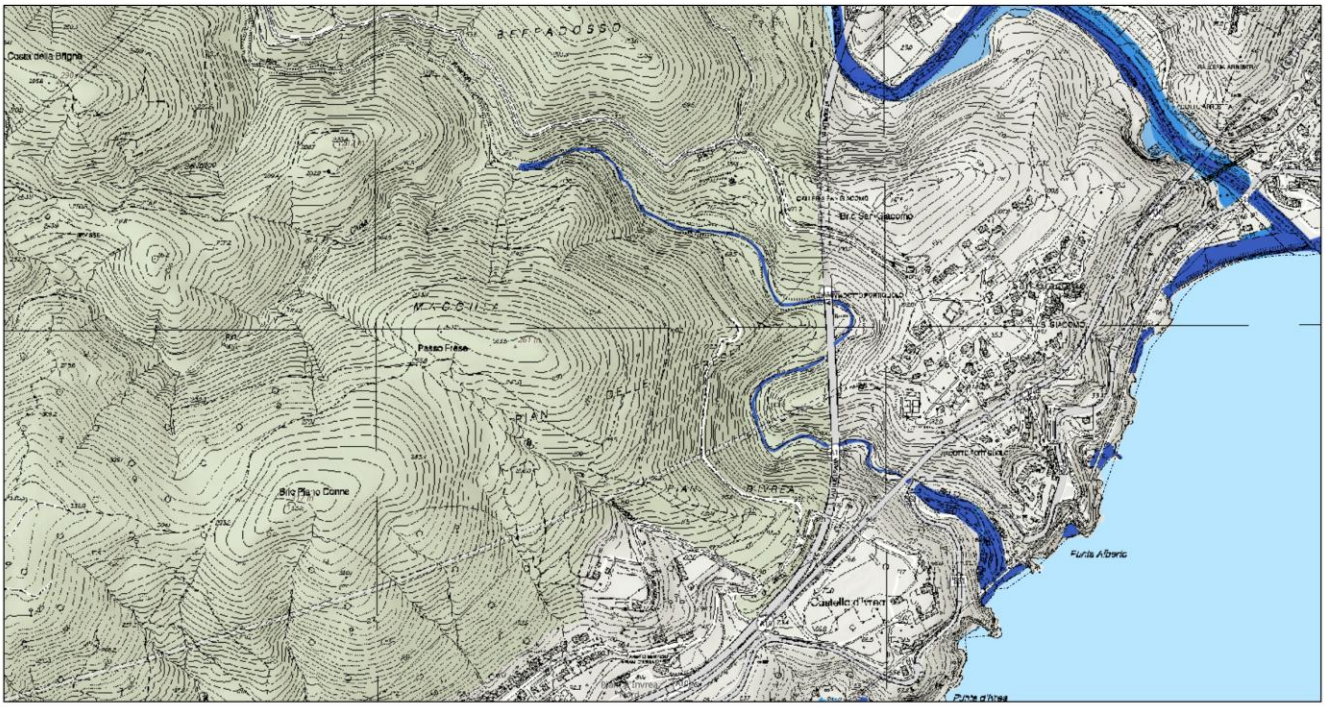
0 0.07 0.15 0.3 mi

0 0.13 0.25 0.5 km

Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, FAO, METI/NASA, USGS |

Mappa della Pericolosità da alluvione



19/6/2025, 10:01:43

CTR 1:10000 - II Edizione

CTR_10K_WGS84

Reticolo_principale

Pericolosità Dominio Fluviale

- P1
- P2
- P3

Pericolosità Dominio Costiero

- P2
- P3

1:9,028

0 0.07 0.15 0.3 mi

0 0.13 0.25 0.5 km

Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

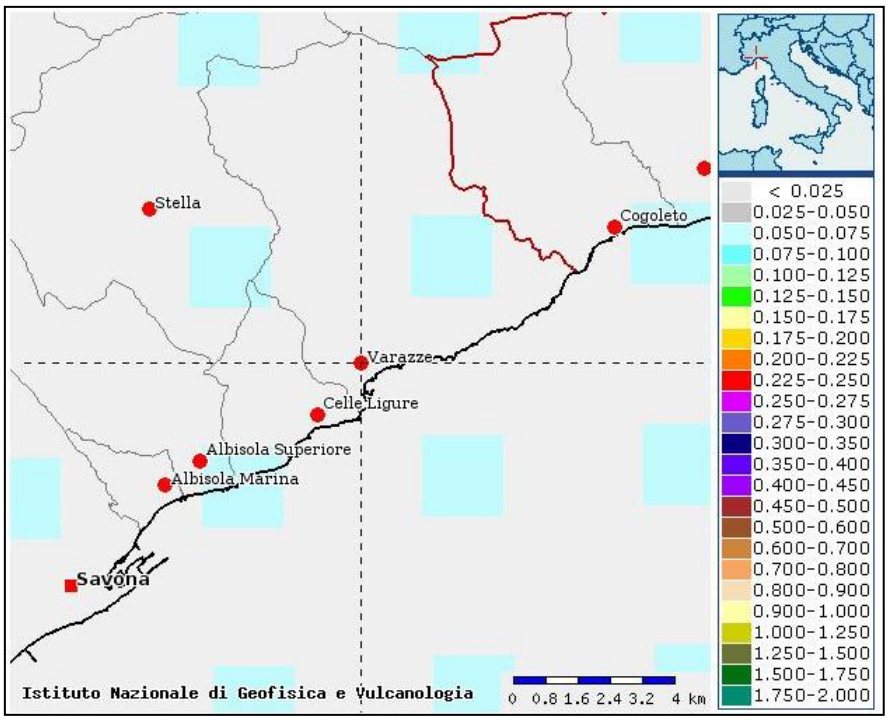
AdB Distretto Appennino Settentrionale
Esri, CGIAR, USGS | Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri, TomTom, Garmin, FAO, METI/NASA, USGS |

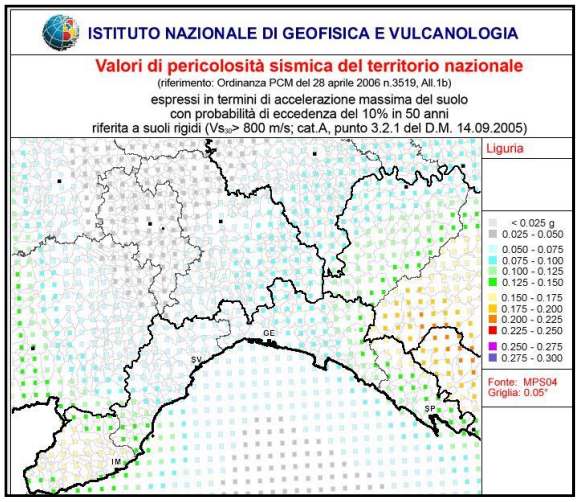
Analisi sismica del territorio comunale

Dal punto di vista sismico, in base ai contenuti della D.G.R.L. n. 1362 del 19.11.2010, il territorio del Comune di Varazze è classificato appartenere alla zona sismica 4.

Con riferimento all'Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006 n. 3519 i valori della Pericolosità sismica del territorio nazionale sono espressi in termini di accelerazione massima del suolo (ag = frazione della accelerazione di gravità) con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, riferita a suoli rigidi (Vs30>800 m/s, ovvero cat. A, punto 3.2.1 del D.M. 14.09.2005).
I valori di ag sono stati calcolati su due griglie di punti non sovrapposte:

a) con passo 0.05 gradi, secondo il dettato dell'Ordinanza, per un totale di 16.921 punti;
b) con passo 0.02 gradi, per una maggior definizione, per un totale di 104.565 punti.
Nelle figure successive [Fonte: Gruppo di Lavoro MPS (2004). Redazione della mappa di pericolosità sismica prevista dall'Ordinanza PCM 3274 del 20 marzo 2003. Rapporto Conclusivo per il Dipartimento della Protezione Civile, INGV, Milano-Roma, aprile 2004], per ciascun punto riportato vengono forniti i valori standard di ag (50mo percentile) che, per l'area di Varazze sono compresi tra 0.050g e 0.075g.





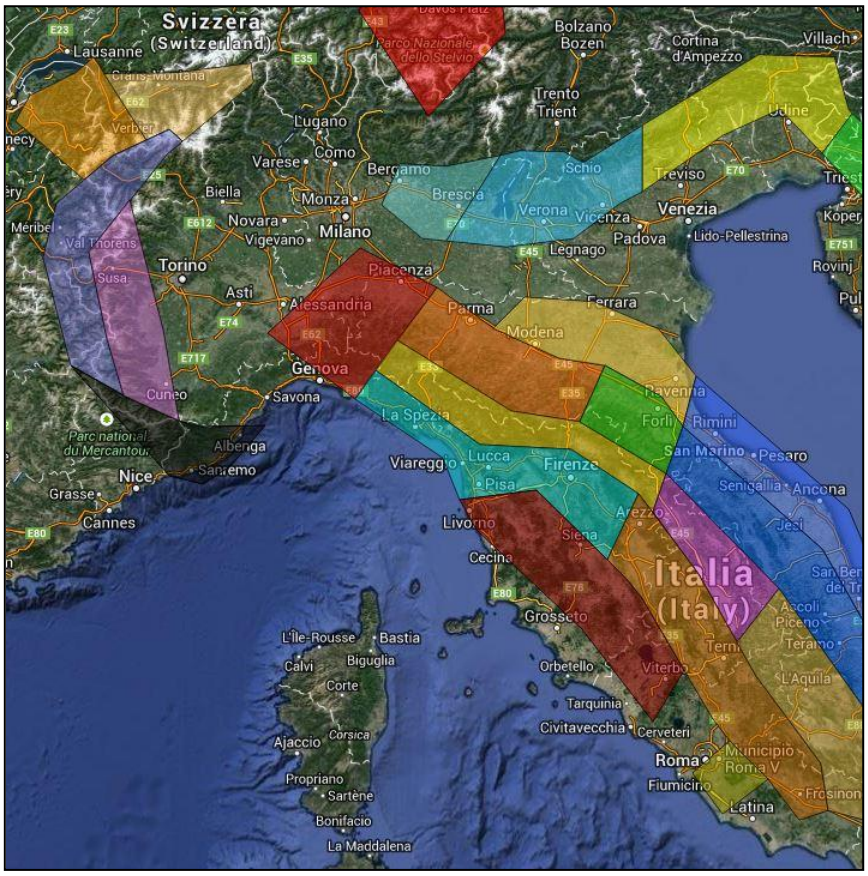
L'analisi di un estratto cartografico (cfr., Figura successiva) del DISS version 3 [Basili R., Valensise G., Vannoli P., Burrato P., Fracassi U., Mariano S., Tiberti M.M., Boschi E., (2008) The Data Base of Individual

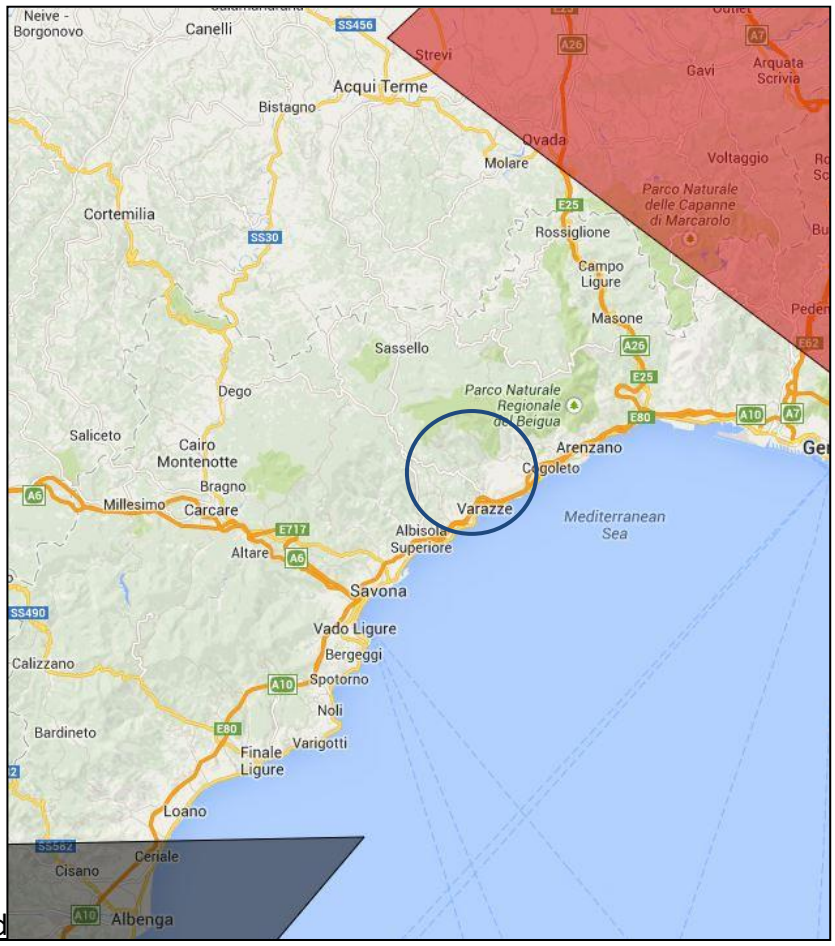
Seismogenic Sources (DISS) v.3] consultabile sul sito dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, evidenzia l'assenza di strutture sismogenetiche attive nell'ambito del territorio comunale di interesse.



A completamento dell'analisi sismica introduttiva generale ed al fine di stimare quale sia il valore di magnitudo (per esempio per sviluppare le eventuali verifiche di liquefazione dei terreni così come indicato e prescritto dalle ICMS - Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica, DPC, Linee Guida, paragrafo 2.8.2.), si è presa in considerazione la zonazione sismogenetica del territorio italiano riportata nel rapporto conclusivo – Zonazione sismogenetica ZS9 del Gruppo di Lavoro per la redazione della mappa di pericolosità sismica dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia.
Di seguito sono riportati gli estratti cartografici per l'area di interesse [zone sismogenetiche di riferimento].

Se ne deduce come il territorio del Comune di Varazze non ricada in alcuna delle zone sismogenetiche individuate.





Microzonazione d

Obiettivi

Nell'ambito delle attività specialistiche a corredo di uno Strumento Urbanistico Comunale, risulta indispensabile sviluppare le Indagini di Microzonazione Sismica di I Livello secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia di Microzonazione Sismica (MS) e in particolare l'Ordinanza PCM 4007/2011, la D.G.R. 471/2010 e la D.G.R. 714/2011 della Regione Liguria.
Tale attività risulta vincolante per il proseguo dell'iter autorizzativo dell'intero PUC.

Quadro delle attività'

Premesso che lo scopo finale degli studi di Microzonazione Sismica riguarda la definizione di un "modello di sottosuolo" sviluppato in base alle unità litotecniche presenti, ai loro rapporti stratigrafici e geometrici ed ai parametri fisico-meccanici che li caratterizzano e che la disponibilità di una tale modellazione rende possibile effettuare valutazioni sui possibili fenomeni di amplificazione locale,
il programma tecnico-operativo a supporto della MS prevede una serie di attività che possono essere così suddivise:

- raccolta ed analisi dati geologico-stratigrafici esistenti (sondaggi, prove in situ, prove geofisiche, ecc.) per le aree comunali interessate dagli studi di MS e relativa informatizzazione su base GIS, secondo le specifiche indicate nella Ordinanza PCM 4007/2011 dal Dipartimento di Protezione Civile;
- rilevamenti geologici-geomorfologici di terreno finalizzati alla redazione della carta geologico-tecnica di base per la MS;
- programma di integrazione dei dati di base disponibili attraverso l'esecuzione di misure di microtremore sismico, in numero da definirsi, per l'individuazione delle frequenze di risonanza dei terreni in diversi punti delle aree investigate. I risultati di tali misure si integreranno con le informazioni stratigrafiche pre-esistenti e i dati definiti nel rilevamento geologico di superficie e sintetizzati nelle Carte Geologiche e Geomorfologiche;
- redazione della Carta delle Indagini e della Carta Geologico-Tecnica secondo le specifiche indicate nell'OPCM 40072011;
- sintesi tra le informazioni raccolte e quelle ottenute nell'ambito delle indagini di nuova esecuzione e stesura della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) secondo le specifiche indicate nella Ordinanza PCM 4007/2011 dal Dipartimento di Protezione Civile;
- redazione della Relazione Illustrativa alla Carta MOPS.

Per quanto riguarda specificatamente il programma di integrazioni dei dati di base, visti gli obiettivi del lavoro, ossia la redazione della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) nell'ambito degli studi geologici a supporto del PUC del Comune, si propone uno studio, quanto più capillare possibile dell'area comunale urbanizzata mediante un set di misure di microtremore. Tale tipo di indagine (Nakamura) è una tra le più utilizzate per lo studio della risposta sismica di un sito ed appare tra i metodi più indicati per studi di microzonazione di livello 1 (a tal proposito, si veda il documento "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica – ICMS"), soprattutto ai fini di una conoscenza di base della risposta sismica del territorio. Tale tecnica consente di determinare la frequenza fondamentale di vibrazione del terreno (o frequenza di risonanza), ovvero possibili fenomeni di amplificazione sismica locale, a partire da registrazioni di rumore ambientale. Rispetto ad altri metodi geofisici tale tecnica è considerata, per sua natura, una tecnica speditiva in quanto richiede tempi di esecuzione ridotti, con il vantaggio, quindi, di poter essere applicata su vasti areali al fine di ricavare informazioni di base sulla risposta sismica del territorio a costi contenuti. Il numero di misure da effettuarsi nell'ambito dello studio in oggetto è da considerarsi variabile in funzione della geologia locale e della disponibilità di indagini pregresse a cui le misure di microtremore andranno ad integrarsi.
Va segnalato che l'intero lavoro inerenti le Indagini di Microzonazione Sismica di I Livello sarà pienamente complementare ed integrato con i prodotti già forniti e/o in via di redazione del PUC per le tematiche geologiche.
Ad oggi si prevede che le attività sopra illustrate riguarderanno almeno le seguenti aree:

- l'intera porzione del centro abitato di fondovalle;

- le aree di espansione (nuova edificazione, completamento), piani di insediamento produttivo, artigianale ed industriale;
- le frazioni con continuità edilizia e, comunque, con un numero sufficiente di abitanti.

In questa fase iniziale del lavoro di MS sono in corso di recepimento le indicazioni preliminari da parte dei Progettisti Urbanisti circa le priorità, i programmi, le localizzazioni e gli interventi prospettati nel Piano.

Aspetti naturalistici e vegetazionali

STRUTTURA FISICA DEL PAESAGGIO

Ambiti di crinale. I crinali rivestono una fondamentale importanza nel determinare il carattere del paesaggio ligure a tutte le scale. Il territorio comunale di Varazze non sfugge a questa regola, essendo caratterizzato da forti linee di crinale che si dipanano dalle culminazioni dello spartiacque appenninico. L'ambito di crinale principale propriamente detto si estende a cavallo tra le Province di GE e SV, raramente scende al di sotto dei 1000 mslm e connette vette tra i 1100 ed i 1297 m del Monte Beigua, in una fascia di ampiezza variabile ma comunque degradante in modo quasi sempre rapido verso la costa. Notevoli sono gli apici dei solchi torrentizi del primo ordine, dove le acque di ruscellamento si organizzano secondo linee preferenziali di deflusso esplicando azioni erosive più tipiche ed anche buona parte della morfologia superficiale della fascia montana e pedemontana.

Si vengono così a formare aree di grande importanza paesaggistica ad ambientale, da tutelarsi, nel Piano Urbanistico Comunale, con opportune azioni di salvaguardia e presidio. Esse devono tradurre efficacemente – a scala puntuale- le previsioni del PTCP e del PTR/PTC e degli strumenti di tutela specifici quali la disciplina di SIC ed il Piano del Parco del Monte Beigua. Le aree di crinale e di subcrinale riisultano caratterizzate da condizioni di roccia affiorante, generalmente denudata e soggetta e fenomeni di erosione superficiale.

Ambiti di versante. Presentano copertura boschiva intermittente ma comunque mai intensa sui versanti meridionali salvo in aree riparate, lungo i solchi torrentizi e nelle aree pedemontane. Sono di solito in condizioni di pendenza medio – elevata, con roccia affiorante o sub – affiorante. Parte di questi versanti, principalmente in corrispondenza dei centri abitati, presentano, come in alcuni tratti alla base dei versanti, coperture sciolte o depositi alluvionali, in genere terrazzati e adibiti ad usi agricoli.

Culminazioni. Si tratta delle vette montuose che caratterizzano il territorio. Non sono soltanto punti di eminenza geografica, ma spesso sono anche riferimento essenziale per l'insediamento umano.

Forme a terrazzo. Non vi sono rilevanti terrazzi fluviali.

Forme a terrazzo di origine antropica. Sono quelle ampie zone di versante modellate dai terrazzamenti di origine antropica, per lo più coltivati (talora anche intensivamente). I terrazzamenti dei versanti sono divenuti un elemento paesaggistico dominante del territorio, specie nella fascia altimetrica intermedia, all'altezza delle prime propaggini collinari.

Rii e torrenti. La parte collinare-montuosa del Comune di Varazze è caratterizzata dal solco dell'alto - medio corso del torrente Teiro e dei loro relativi affluenti, che spesso, data l'alta presenza di rilevi e di catene montuose minori sul territorio, si configurano spesso come tortuosi ruscelli che solcano il territorio in profonde gole.

Aree piane in quota: si trovano soprattutto nella parte alta del territorio comunale, in corrispondenza delle quote maggiori del crinale principale.

Versanti con affioramenti rocciosi: importanti si trovano soprattutto in corrispondenza dei valichi degli accessi al massiccio del Beigua.

Zona collinare. Di limitata altitudine, caratterizza la maggior parte del territorio insediato dalle frazioni ed è quella con la maggiore diffusione delle attività agricole. In questa parte del territorio le pendenze sono accettabili, di solito al di sotto del 50% con alcune aree semi pianeggianti.

CARATTERI GENERALI DELLA VEGETAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE

In questo capitolo sono analizzate le macro-classificazioni del manto vegetale sul territorio di Varazze.

La classificazione scelta osserva un criterio paesistico-funzionale poichè individua situazioni ben identificabili nel territorio anche con osservazione speditiva, diretta o su materiale cartografico e fotografico.

Ai fini del presente Piano, infatti, si ritiene prioritaria la definizione di strutture caratteristiche del paesaggio a loro volta identificate da determinati assetti vegetazionali senza approfondire troppo l'analisi vegetazionale puntuale (a livello di cènosi e di rapporti tra le diverse specie).

Essa peraltro è molto importante nella definizione di interventi di recupero e ripristino ambientale effettuabili allo scopo di attenuare l'incidenza del danno da assenza di interventi manutentivi, incendi, frane o altri eventi che provochino diminuzione quantitativa e qualitativa del patrimonio vegetazionale.

Nelle tavole di analisi del presente PUC si sono evidenziati i tematismi aggregati per classi funzionali (o, meglio, le tipologie vegetazionali) cercando di evidenziare classi sintetiche a cui è associabile una determinata tipologia di uso del suolo ovvero un significato paesaggistico a scala comunale.

Naturalmente la struttura della vegetazione è solo uno dei parametri da cui evincere la suscettibilità del territorio alle trasformazioni indotte dall'applicazione della disciplina urbanistica.

Altre trasformazioni possono essere introdotte per trasformazione degli usi del suolo (ad esempio cessazione dell'attività agricola, all'evento dannoso e in seguito saranno illustrati gli elementi di negatività e positività che concorrono all'identificazione del rischio.

Con il termine "vegetazione" si fa riferimento ad un insieme strutturato di individui vegetali in complessi dinamici (fitocènosi) in cui si stabiliscono specifiche relazioni tra individui (associazioni vegetali) e tra gli stessi e l'ambiente circostante (aria, suolo, acqua e risorse nutritive, altri esseri viventi). Dunque, mentre la "flora" è costituita da tutte le specie vegetali che si possono ritrovare in un sito, la "vegetazione" è il frutto di una conoscenza e di una valutazione quali-quantitativa del popolamento a cui fa riferimento anche lo studio delle caratteristiche di un sito sotto il profilo geo-pedologico (terreno), climatico ed antropico (presenza di attività umane).

Ai fini della definizione del rischio incendi e, soprattutto, degli interventi di prevenzione e recupero; appare quindi fondamentale tale approccio integrato alla conoscenza del territorio poiché, come si vedrà, sviluppo e progressione dell'incendio dipendono strettamente da tali caratteri.

La vegetazione

La probabile vegetazione originaria del varazzino e zone limitrofe può essere così schematizzata:

La vegetazione litoranea

I caratteri climatici della zona più costiera del territorio di Varazze sono decisamente mediterranei, grazie ad un certo isolamento dagli influssi marini operato dallo spartiacque principale. Tuttavia la rapida elevazione di quota del versante montano determina una variabilità considerevole delle condizioni microclimatiche con frequenti fenomeni gelivi e precipitazioni nevose a partire dai 6-700 mslm fino al sommo del crinale.

La vegetazione litoranea mostra i caratteri tipici del ponente genovese-sabazio così strutturato:

Lecceta e macchia

In passato quasi tutta la fascia costiera ligure era occupata da questi consorzi di sclerofille sempreverdi, di cui la maggior parte è occupata da insediamenti antropici; nelle poche aree libere la vegetazione originaria è sostituita da coltivi, o da pinete a pino marittimo, o è fortemente degradata. Fuori degli abitati, nelle pinete e tra le fasce si possono incontrare specie caratteristiche: leccio (Quercus ilex), erica (Erica arborea), corbezzolo (Arbutus unedo), alaterno (Rhamnus alaternus), lentisco (Pistacia lentiscus), smilace (Smilax aspera), asparago (Asparagus acutifolius) e molte altre, che ci ricordano il tipo di vegetazione originario.

Arbusteti e garighe xerofili

Solo in casi limitati, rocce affioranti e suoli superficiali sono le cenosi originarie, nella maggior parte dei casi derivano da abbandono delle pratiche agricole o pascolive, ma anche dall'involuzione della macchia a seguito del passoggio da incendio. Quasi sempre hanno un alto valore per gli habitat presenti, alcuni casi le garighe in mosaico agli xerobrometi sono habitat prioritari per l'espansione delle orchidee. Sempre di notevole importanza per l'avifauna stanziale e migratoria e per la chirotterofauna quale fonte di alimentazione.

Bosco misto

E' il tipo di vegetazione che sostituisce, salendo in quota e verso l'interno, le sclerofille sempreverdi. E' un bosco di carducifoglie termofile o moderatamente mesofile a composizione floristica eterogenea, spesso a querce dominanti, soprattutto roverella (Quercus pubescens); altre specie comuni sono l'orniello (Fraxinus ornus) ed il carpino nero (Ostrya carpinifolia), dove il bosco misto come tale, nel tempo è stato sostituito da

coltivi e, soprattutto, dal castagneto. Questo è tuttavia confinato in fasce macchie non distanti dagli insediamenti a causa della rapida risalita dei dirupati versanti del massiccio del Beigua e dalla diffusione (nella fascia collnare pre costiera) di pinete artificiali.

Castagneto

Il castagno (Castanea sativa) ha sempre fatto parte del bosco misto originario; esso per le sue numerose utilizzazioni alimentari e non, è stato decisamente favorito dall'uomo. Il castagno è la formazione vegetale più diffusa in Liguria, così come nel territorio sabazio dove ha occupato per molto tempo la gran parte delle pendici, sia come castagneto da frutto, con piante ad alto fusto, che come ceduo da legna. Le patologie tipiche della specie (attenuate negli anni) e le mutate abitudini alimentari, hanno portato all'attuale conduzione a ceduo di pressoché tutti i castagneti locali sono ormai associati con diverse specie tra cui la roverella, il carpino nero, la felce aquilina (Pteridium aquilinum) ed altre specie di felci ed arbusti.

Faggeta

Il faggio (Fagus sylvatica) costituisce il bosco montano originario dell'area; nei secoli scorsi eliminato per fare posto a cenosi più redittizie per i fabbisogni dell'uomo, come i castagneti al suo limitare inferiore e i pascoli sulle sommità. Attualmente sta recuperando le aree originarie costituendo la formazione climax e uno degli habitat più importanti biologicamente e paesaggisticamente della Liguria. Anticamente sfruttato come combustibile per le attività industriali (trasformandolo in carbone) oggi per lo più come combustibile domestico (legna da ardere). Da queste pregresse forme di utilizzo ne è derivato il governo a ceduo ma che con lo spopolamento della montagna sta lentemente convertendosi, sia con l'evoluzione naturale che con tagli mirati, all'alto fusto forma migliore di utilizzo più consona a valorizzare la funzione fruitiva della faggeta. Tendenzialmente il faggio crea boschi monospecifici ma al suo limitare altitudinale o pedologico si riscontra la presenza di numerose specie, anche arbustive.

Formazioni erbacee ed arbustive mesofile

Si ascrivono a questa categoria i prati e gli arbusteti situati al di sopra del limite altitudinale delle sclerofille sempreverdi. I pascoli sono dovuti ai disboscamenti effettuati nel passato alla ricerca di spazi per far fronte alle necessità alimentari del bestiame allevato; essi sono costituiti da un elevato numero di specie, in genere con prevalenza di graminacee, composite e leguminose. Spesso sono presenti arbusti sparsi o variamente raggruppati, che segnalano la tendenza dinamica di queste cenosi erbacee, che ormai non più regolarmente utilizzate per gli scopi e con le modalità originarie, tendono a trasformarsi col tempo in cenosi legnose, prima prevalentemente arbustive e poi arboree.

Vegetazione delle zone umide

Alcuni tipi di popolamenti vegetali di questi ambienti sono sicuramente esistiti nel territorio comunale in passato, ma sono poi scomparsi contestualmente all'avanzare delle bonifiche dei terreni paludosi. Oggi tali formazioni si limitano ad ontani (Alnus glutinosa) lungo i corsi d'acqua e qua e là popolamenti igrofili erbacei. Sono queste cenosi ormai estremamente depauperate e frammentate e vengono qui ricordate perché spesso hanno in realtà una discreta importanza per l'avifauna stanziale e, soprattutto, di passo.

Colture e verde urbano

Vegetazione antropica costituita prevalentemente da specie esogene, sulla costa anche tropicali, che necessità, almeno per la componente pubblica, di un censimento e di una adeguata regolamentazione (regolamento del verde).

CARATTERI DEL COMPARTO AGRICOLO

Il PUC intende incentivare le attività agricole attive presenti sul territorio, predisponendo una normativa specifica che ne consenta il mantenimento e lo sviluppo, anche dal punto di vista della realizzazione delle pertinenze e delle strutture necessarie alla conduzione delle attività agricole e/o di allevamento in atto, tramite predisposizione di un Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo.

A questo scopo le aziende agricole attive e la relativa superficie agricola utilizzata sono state ricomprese all'interno delle zone E (aree di produzione agricola di tipo tradizionale), ovvero quelle parti del territorio agricolo effettivamente coltivate in cui l'uso del suolo può produrre reddito, destinate prevalentemente all'allevamento e a coltivazioni sia specializzate che di tipo ortofrutticolo.

La finalità di queste zone è appunto quella del mantenimento e della valorizzazione di tali funzioni, favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione del fondo agricolo,

(dall'agriturismo alla valorizzazione dei prodotti tipici), migliorando i servizi esistenti e il patrimonio edilizio esistente, incentivando il mantenimento delle attività tradizionali e consentendo sviluppi innovativi coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio e con gli elementi che lo caratterizzano.

Il paesaggio del territorio è ancora fortemente connotato dalla componente rurale. In tal senso si intende, nella presente trattazione, il paesaggio rurale come comprensivo di funzioni e componenti anche non strettamente produttive (quindi compresi gli incolti, le praterie non utilizzate, macchie boscate sparse non costituenti un vero e proprio comparto forestale). Il paesaggio agrario in senso stretto (rappresentato dagli insediamenti produttivi, dalle coltivazioni in atto e dalle infrastrutture indispensabili) è infatti meno descrittivo della situazione in atto dato il complesso mosaico evidente nel territorio comunale.

Parlare di paesaggio agrario, inoltre, potrebbe condurre a valutazioni errate sotto il profilo del riconoscimento dei valori ambientali ed economici essendo – come si vedrà- assai ridotto il tessuto imprenditoriale dedito alla produzione agricola.

Il territorio comunale presenta dunque, esaltate, quelle caratteristiche comuni al ponente genovese con un paesaggio fisico a livello delle strutture insediative collinari sicuramente leggibile come paesaggio prevalentemente rurale ma con una graduale contrazione degli usi agricoli dei suoli.

I motivi di questa veloce riduzione degli utilizzi agricoli (che i dati del Censimento dell'Agricoltura 2010, in corso di elaborazione, potranno precisare) sono da ricercare nella mancanza di una precisa vocazione produttiva del territorio unita alla cronica frammentazione fondiaria comune a tutta la regione.

Questo non deve far pensare ad una cessazione tout-court dell'uso agricolo dei suoli poiché sono sempre ben evidenti e rappresentative le tante produzioni di livello famigliare o amatoriale che, tuttavia, sono sempre più confinate nei pressi delle abitazioni ovvero al perimetro dei nuclei abitati.

Confrontando gli esiti della cartografia regionale degli usi del suolo (rilievi del 2001) con i rilievi diretti condotti si può evincere una riduzione degli usi produttivi del 20% circa a conferma di un lento e continuo declino delle pratiche agricole a qualsiasi titolo.

Tali determinazioni dovranno trovare una conferma nell'elaborazione delle informazioni del Censimento in corso ma appare chiaro che uno dei temi di natura paesistico-ambientale che deve affrontare il nuovo PUC è la gestione di una quantità crescente di aree non più coltivate e che però non possono evolvere spontaneamente senza controllo antropico, pena l'innesco di pericolosi fattori di degrado (incendi, discariche abusive, micro dissesti geomorfologici ed idraulici).

Tra i fenomeni da gestire sicuramente di rilevante importanza è il controllo delle spinte insediative nelle aree temporaneamente o definitivamente non investite da produzione agricola o sillvo-pastorale.

E' ovvio che queste seguano una tendenza generale in atto che ne moltiplica il valore potenziale in caso di trasformazione d'uso in termini edificatori. Pur ammettendo che non è facile, per le possibilità strutturali dell'Amministrazione, indurre gli operatori esistenti alla permanenza nel settore o addirittura alla crescita dell'attività (se non con meccanismi limitati di incentivazione, vedere dopo) è indispensabile adottare una visione di politica del territorio che mantenga il più possibile la struttura del paesaggio rurale esistente almeno per le seguenti motivazioni:

- mantenimento di un rapporto equilibrato tra nuclei abitati e spazio naturale
- consolidamento della qualità intrinseca del territorio (acqua, aria, suolo)
- miglioramento dell'immagine turistica
- protezione delle attività produttive esistenti comunque qualificate.
- continuità ecologica e paesaggistica con l'area del Parco Beigua e rafforzamento dell'identità di quest'ultimo

Questi aspetti, come avviene in altre zone di elevato valore ambientale nella nostra regione ed in altre, possono consentire – su periodi lunghi- l'incremento dei valori fondiari che vengono legati non più alla semplice disponibilità edificatoria ma alla qualità percepita del paesaggio come requisito fondamentale di scelta commerciale ed insediativa.

Dal punto di vista strettamente agronomico si possono riconoscere tre macroclassificazioni in cui includere praticamente tutte le attività agricole del territorio varazzino:

- E_zone agricole in atto (coltivazioni intensive o estensive);

- Ep_aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia, marginali isolati, oggi in abbandono, ovvero aree gravitanti su percorsi tradizionali consolidati, con prevalenti caratteri di interesse paesaggistico;
- Epl_aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia, marginali isolati, oggi in abbandono, localizzati prevalentemente nell'entroterra strutturati da percorsi tradizionali consolidati
- En_Aree boscate o prative non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile; aree a prateria o incolte non insediate con vegetazione spontanea erbaceo-arbustiva;
- V_Verde agricolo di rispetto ambientale e paesistico.

Dispositivi per la tutela del paesaggio rurale

Nel quadro istituzionale e pianificatorio attuale la promozione e protezione del paesaggio rurale di Varazze dipendono da politiche territoriali a scala regionale e sovraregionale e ciò in considerazione dell'onerosità di interventi a scala ampia.

Non va dimenticato il ruolo che per la nostra regione ha il Programma Regionale di Sviluppo Rurale in applicazione del Reg. CE 1698/05. Proseguendo l'approccio delle politiche strutturali dell'ultimo decennio, l'UE ha ampliato le competenze degli strumenti di programmazione per l'agricoltura a tutti quei settori che – pur afferenti al paesaggio rurale- non sono strettamente legati alla sfera produttiva e/o aziendale.

La corretta conoscenza ed utilizzo di tali strumenti (attivabili anche dall'Amministrazione Comunale) può consentire di attivare risorse per diverse opzioni che vanno dal ripristino della viabilità minore, alle opere di presidio idrogeologico, alla difesa attiva dagli incendi ed il ripristino forestale agli interventi specifici in aree SIC e ZPS.

Turismo rurale

Le caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio varazzino sono particolarmente favorevoli all'integrazione tra attività agricole e turistico-sportive: la presenza dell'area protetta del Monte Beigua ed il rapporto stretto tra costa e fascia montana sono elementi di pregio meritevoli di adeguata divulgazione e promozione.

Il turismo rurale non è limitato alla sola attività agrituristica ma comprende le diverse forme di ricettività minore (inclusi quindi B&B e locande) inserite nel contesto rurale ed eventualmente integrate tra loro e con le diverse risorse turistico-sportive esistenti nel comune.

Naturalmente l'agriturismo rappresenta una delle forme ideali di sviluppo armonico di attività turistiche legate al territorio ed al suo presidio ma purtroppo gli indicatori locali e provinciali non sono favorevoli ad un ulteriore sviluppo.

L'azienda agrituristica è infatti un'azienda agricola che completa il proprio reddito d'impresa con funzioni di tipo avanzato (servizi a terzi, didattica, attività sportive e turistiche) quindi in assenza di crescita dell'impresa agricola – sia in termini di numero che di dimensioni- è ben difficile sperare in una contemporanea evoluzione verso l'agriturismo.

Un discorso a parte meritano le forme di integrazione economica dell'attività agricola con il territorio e tra queste appare rilevante il ruolo dell'agriturismo.

Attualmente nel Comune di Varazze risulta operante una sola azienda agrituristica:

Com'è noto queste aziende associano l'attività ricettiva o sportivo-ricreativa o didattica alla pratica aziendale normale in modo da elevare i redditi medi.

Nell'ottica di una qualificazione complessiva del turismo nell'area di Varazze e stanti le caratteristiche del paesaggio rurale questa tipologia ricettiva si mostra ideale per coniugare qualità dell'ospitalità con il mantenimento dell'interesse economico dell'attività aziendale grazie anche alla presenza del Parco Regionale e delle sue iniziative di promozione.

A livello di PUC tale tipologia può ricevere incoraggiamento mediante la definizione di criteri volumetrici e realizzativi incentivanti, nel rispetto della normativa nazionale e regionale di riferimento. SI tenga conto che

la “compattezza” del territorio varazzino (con montagna e costa compresse in pochi km di profondità) rendono del tutto interessante promuovere l'ospitalità di tipo rurale anche in vista di una riqualificazione del waterfront ed in un generale rinnovamento dell'offerta turistica comunale.

In tal caso si deve differenziare l'agriturismo (una vera e propria azienda agricola) con le altre forme di ospitalità in ambiente rurale (B&B, affittacamere, albergo diffuso) che devono essere promosse in un più generale progetto di promozione della ricettività ma che devono ben distinguersi (anche nel sistema delle norme di attuazione) dall'agriturismo vero e proprio che rappresenta un valore aggiunto territoriale più elevato e completo.

La S.A.U. e le aziende agricole attive interne al Comune

Dai dati provenienti dall’ultimo Censimento generale dell’agricoltura operato dall’ISTAT nel 2000 risulta quanto segue:

Zone a vegetazione arbustiva ed arborea naturale o semi-naturale

Sono gli ambiti in cui non è rintracciabile un'attività agricola in tempi ragionevolmente distanti (60-80 anni) o che non sono state mai oggetto di sfruttamento agricolo, salvo una modesta utilizzazione forestale, attuata perlopiù senza strumenti specifici di gestione (tipo piano di assestamento) e per utilizzi di modesto valore tecnico (legna da ardere, piccola paleria).

In queste aree si comprendono i boschi veri ma anche quei consorzi arbustivi descritti più avanti come entità riconoscibile nell’ambito dell'evoluzione dinamica della vegetazione.

Sono zone del territorio comunale dove possono coesistere siti di notevole pregio paesistico e naturalistico insieme ad aree in progressivo degrado dove é richiesto un attento monitoraggio e interventi di recupero ambientale da attuare secondo le indicazioni espresse nelle note normative.

Si possono individuare in questo ambito:

1-siti con prevalenza di vegetazione naturale (arborea e\o suffruticosa) in associazione spontanee con rari od assenti interventi selvicolturali e condizioni ecologico-strutturali da buone ad eccellenti

2-siti ove la copertura boschiva presenta sintomi di declino più o meno accentuati (boschi stramaturi, cedui invecchiati, fustaie artificiali monospecifiche...)

3- boschi oggetto di puntuali azioni selvicolturali e protettive (cedui in conversione, cedui composti, boschi in rimonda, boschi in diradamento...)

4- boschi spontanei di specie a medio ed alto fusto anche se in stato di ceppaia

5- aree danneggiate da incendi, schianti da neve e ghiaccio, frane, gravi dissesti in genere

Attualmente si può stimare che non più del 20% della copertura boscata complessiva rientra nella prima classe mentre la stragrande maggioranza dei popolamenti può essere inclusa nella seconda e quarta classe. La quinta classe riguarda situazioni ben delimitate ma di notevole importanza quanto a mantenimento di livelli elevati di rischio. In particolare, la concomitanza di area in frana con vegetazione molto degradata può incrementare il pericolo locale di dissesto e deve essere considerata come una situazione su cui porre una specifica attenzione.

Generalmente questa tipologia paesistica presenta (nella tipologia climatica e vegetazionale del territorio di Varazze) una limitata suscettibilità al fuoco in ragione della compattezza della vegetazione e della buona umidità presente a livello del suolo e dei primi 20-40 cm di altezza dei fusti. La progressione di un eventuale incendio è quindi piuttosto ostacolata da un elemento inerziale rappresentato proprio dal contenuto di umidità del terreno il quale limita i trasferimenti di calore attraverso moti convettivi. Le specie arboree presenti (olmo, acero campestre, frassino, nocciolo, castagno, rovere eventualmente miste al faggio nelle zone a quota più elevata e in parte accompagnate o sostituite da salice bianco, pioppo tremolo e bianco, ontano nero in prossimità dei corsi d’acqua o comunque ove persiste uno notevole umidità del suolo) offrono una suscettibilità al fuoco piuttosto bassa in condizioni normali. In caso di persistenza di temperature elevate e\o periodi di siccità (estate) o anche solo di siccità con forti venti settentrionali (inverno), si può avere un incremento della suscettibilità al fuoco soprattutto in presenza di ostacoli fisici e

biologici che impediscono la degradazione o l'allontanamento del fogliame secco ovvero in presenza di flora infestante sarmentosa (rovo, vitalba).

Le aree boscate dove sensibili sono stati i danni conseguenti alle gelate sono relativamente esposti all'incendio soprattutto per l'aumento di materiale deperiente o secco che si trova in bosco e la possibile sofferenza fisiologica delle piante che possono così essere più suscettibili al disseccamento provocato da fattori agronomici esterni (pedologici e climatici in particolare)..

In tali aree, inoltre, si ha una situazione di quasi impercorribilità che può ostacolare l'eventuale intervento d'emergenza.

Nel comprensorio del Comune di Varazze è opportuno inserire in questi ambiti anche i terreni ciglionati e\o gradonati dove pur essendo evidente l'originaria sistemazione agraria, è in corso un reinsediamento della vegetazione spontanea in fase avanzata.

Nelle aree dove è attuato ancora il pascolo, è possibile individuare una successione di fasce vegetate a diverso grado evolutivo conseguenti al tipo di pressione di pascolo (ad esempio presenza od assenza di pascolo in arbusteto) ed alle sacche microclimatiche presenti che possono anche arrestare il processo di evoluzione verso l'arboreto ad uno stadio di associazione durevole tra specie arbustive. L'estensione di tale unità paesistica è significativa ma non prevalente in assoluto grazie all'estensione delle aree a seminativo e foraggi permanenti nonché alla presenza di un cospicuo sviluppo delle aree di margine.

PROFILO DEL RISCHIO DI DEGRADO	
> suscettibilità al rischio	MEDIA
> magnitudo stimabile dell'evento	da Bassa a Media in condizioni normali (*)
> stato di attenzione	MEDIO-LIMITATO
> modalità di contenimento del rischio	Manutenzione forestale, individuazione proprietari dei terreni e in caso di fondati rischi, obbligo di effettuare operazioni di pulizia e cura del bosco

<u>Zone di pregressa utilizzazione agricola incolte da lungo tempo e con sistemazioni idraulico-agrarie ancora evidenti (terrazzamenti e simili) (> 10 anni)</u>

Sono tali le zone originariamente occupate da colture erbacee annuali ripetute o dove sono ancora evidenti le tracce di impianti di specie da frutto anche se danneggiati o comunque in evidente stato di abbandono.

In queste situazioni è frequente la comparsa di specie pioniere (arbusti ricostruttori ma anche specie poco desiderate come il rovo e la vitalba) che disturbano il dinamismo vegetazionale ed espongono al rischio di incendi.

Attualmente queste aree sono in incremento soprattutto in considerazione del minore interesse per la zootecnia che poteva ancora consentire una redditività da tali siti marginali.

La mancanza di manutenzione delle vie di allontanamento delle acque e dei ciglioni, dove presenti, é solo in parte attenuata dal recupero della vegetazione spontanea.

Questa particolare unità di paesaggio è però di notevole interesse sotto il profilo ecologico poichè rappresenta una fascia dove crescente la diversità biologica e dove si ha l'occupazione di un certo numero di nicchie ecologiche prima negate dall'uniformità dello spazio coltivato.

E' difficile pensare ad un recupero in chiave produttiva ed anche un'opera di manutenzione ambientale rischia di diventare notevolmente onerosa a meno di non legarla alla valorizzazione di itinerari naturalistici e culturali che traducano la manutenzione in opere a servizio del turismo escursionistico economicamente tangibile.

Le zone così descritte pur non essendo estesissime in senso assoluto sono presenti presso la maggior parte degli insediamenti abitati permanenti o semi-permanenti e si oppongono in alcuni casi alla pressione dell'edificato. Il rischio di incendio in queste situazioni è molto variabile a seconda della diffusione della copertura infestante.

Può essere elevato quando si ha un grado di ricoprimento del suolo superiore al 70% con prevalenza di specie sarmentose perennanti (tipico è il rovo) che mantengono, al di sotto della vegetazione dell'anno, strati molto compatti di residui secchi delle stagioni precedenti.

In questi casi il fuoco si può appiccare con facilità e diffondersi con rapidità e violenza grazie alla circolazione d'aria esistente nella massa vegetale.

La mancanza di materiali combustibili di grosso volume (tronchi di una certa dimensione) rende tuttavia l'incendio di breve durata a patto di controllarne l'espansione lungo la superficie.

PROFILO DEL RISCHIO	
> suscettibilità al rischio	da BASSA A MEDIA localmente
> magnitudo stimabile dell'evento	da Bassa in condizioni normali (*) medio-elevata
> stato di attenzione	LIMITATO (medio puntualmente)
> modalità di contenimento del rischio	Manutenzione delle aree, individuazione proprietari dei terreni e in caso di fondati rischi, obbligo di effettuare operazioni di pulizia e cura degli incolti

Zone in utilizzazione agricola o incolte produttive semplici (estensive e comunque prive di sistemazioni importanti)

Sono le aree dove si attua con una certa continuità la coltivazione di specie erbacee (di solito foraggere ovvero orticole) spesso in rotazione fra loro. Ordinariamente non si hanno rischi gravi di degrado o di incendio salvo nei casi in cui vi sono accumuli di materiale secco (durante la formazione dei cumuli nella fienagione tradizionale o la formazione delle andane oppure nell'abbandono dei sarmenti o delle paglie dopo la mietitura del grano o del mais). Una qualche attenzione va posta nei casi in cui vi sia abitudine, da parte dell'agricoltore, ad eliminare le paglie in campo mediante il fuoco controllato. Rispetto ai seminativi di pianura esiste un limitato rischio di diffusione del fuoco poiché le bande boscate e cespugliate che delimitano i campi sono più dense ed estese.

Può essere presa in considerazione l'opportunità di introdurre con Ordinanza Sindacale e durante l'epoca di raccolta (giugno-settembre in media) dei cereali, l'obbligo di denuncia dell'eliminazione delle paglie con fuoco per le superfici maggiori di una certa dimensione.

PROFILO DEL RISCHIO	
> suscettibilità al rischio	generalmente BASSA (MEDIA molto puntualmente)
> magnitudo stimabile dell'evento	Bassa in condizioni normali
> stato di attenzione	LIMITATO (medio puntualmente)
> modalità di contenimento del rischio	Eventuali controlli, obbligo di denuncia accensione fuochi di pulizia

Zone in utilizzazione agricola o incolte produttive, con opere di sistemazione (ciglioni, gradoni, terrazze e simili)

Sono tutte le aree dove è evidente una più o meno continua manutenzione dei fondi o dove gli stessi sono in condizioni di non grave abbandono.

Le trasformazioni ivi presenti sono spesso determinate dalla cessazione di attività produttive autonome e dal passaggio a forme di gestione part-time dell'attività con semplificazione delle strutture fondiarie (edifici, opere di difesa del suolo, impianti di accumulo acqua ed irrigazione se presenti) e frammentazione delle unità produttive. In molti casi si ha una tendenza all'incremento degli incolti nei siti meno accessibili, a quota maggiore o male esposti.

In questa categoria sono inserite tutte le forme di utilizzo produttivo del suolo (rurale) comprese gli edifici (singoli od a gruppi per l'esercizio dell'attività agricola (produzione e trasformazione) ed agrituristica.

Direttrici di fondovalle: aste fluviali

I corsi d'acqua sono elementi paesistici di grande rilievo e, dove permangono sufficienti condizioni di naturalità, sono importanti biotopi al margine tra gli ambiti terrestri (agrari, forestali ecc.).

Peraltro, i caratteri di base del sistema idrologico rendono le zone d'alveo (od in prossimità delle stesse) potenzialmente ad elevato rischio di dissesto soprattutto dove si stanno perdendo le opere di controllo idraulico relative alla presenza di attività agro-forestali.

Nel territorio comunale i corsi d'acqua minori sono diretti verso la costa e generalmente non possiedono una ben definita fascia di vegetazione ripariale come avviene per l'asta fluviale principale. Spesso le sponde si confondono, dal punto di vista vegetazionale, con i boschi circostanti oppure appaiono decisamente sviliti dalla contiguità degli insediamenti industriali e delle rispettive pertinenze esterne nonché dal fascio delle infrastrutture viabili.

Tuttavia è sempre possibile rilevare caratteri specifici dei consorzi vegetali igrofili o meso-igrofili i quali, però, non danno luogo a situazioni di rischio particolare grazie all'elevata umidità ambientale ed alla frequente inaccessibilità delle zone spondali.

IL RISCHIO DA INCENDIO BOSCHIVO

Il Comune di Varazze è tra quelli maggiormente soggetti a rischio di degrado accelerato delle coperture vegetali.

Gli incendi boschivi rappresentano, per l'Europa mediterranea, il principale fattore di danno prolungato alle coperture forestali superiore a quello rappresentato dalle patologie delle piante arboree (di eziologia parassitaria o sofferenze per inquinamento) ed alla sottrazione di superficie forestale per trasformazioni di usi del suolo (agricolo o insediativi residenziali\industriali).

Oggi, infatti, in molte aree interne di Italia, Francia, Spagna, Grecia si assiste ad un certo ridimensionamento dell'attività agricola (in particolare nelle zone più difficili e meno vocate) con un moderato recupero della vegetazione arborea ed arbustiva di sostituzione la quale, come si vedrà, determina un incremento del rischio territoriale di incendio.

In Italia la forte densità insediativa e la penetrazione capillare della viabilità ordinaria e speciale, anche ad alta quota, mantengono elevato il rischio di incendio per cause antropiche accidentali o dolose.

Viene così annullato il vantaggio di meno frequenti pratiche tradizionali - come il ricorso al fuoco controllato - (la pratica del debbio - bruciatura delle stoppie- in pianura e bassa collina; la combustione dei residui di potatura nei frutteti, vigneti ed oliveti, il fuoco preventivo contro i parassiti tellurici).

La situazione è destinata a permanere pesante a causa del rapido arretramento delle fasce agricole collinari e sub-montane dove si possono trovare molti contesti vegetazionali ad alto rischio (arbusteti densi, boschi di resinose alloctone, cedui molto invecchiati con elevata densità di infestanti rampicanti, suoli degradati ricoperti da felci, praterie con copertura di graminacee annuali secche durante il riposo estivo) e per la difficoltà a mantenere un efficace controllo del territorio, molto complesso nella zona pedemontana alpina e pressochè in tutta la dorsale appenninica.

Le funzioni di polizia forestale svolte dal Corpo Forestale dello Stato e coadiuvato, di volta in volta, da volontari, guardie provinciali polizia locale; sono attualmente insufficienti ad arginare una fenomenologia che dimostra la grande vulnerabilità dei distretti boschivi italiani.

In un piano di protezione civile il rischio da incendio boschivo è in realtà originato dalla composizione di più rischi elementari (funzione, essi stessi di molteplici fattori ambientali ed antropici) e può diventare componente di tipologie di rischio diverse.

E' il caso, tra i più consueti, del rischio frane in terreni molto acclivi: la diminuzione della densità forestale conseguente all'incendio, l'alterazione del profilo del suolo (con diminuzione della permeabilità) e la mineralizzazione della sostanza organica provocati dal passaggio del fuoco determinano l'abbassamento della soglia di stabilità di una coltre fino a renderla insufficiente per una certa stazione (ad esempio a pendenza elevata e con franchi limitati).

Come tutti i rischi che coinvolgono beni pubblici il cui godimento spetta ad una comunità molto allargata (abitanti di una zona, visitatori occasionali, abitanti di aree confinanti), essi sono economicamente tangibili benchè le attribuzioni di valore e la stima del danno economico post-evento siano spesso assai semplicistiche e\o ignorate dalla comunità stessa.

Esse diventano, peraltro, il termine di confronto che permette di dimensionare le attività di prevenzione e difesa attiva (onerose per le comunità e le amministrazioni) e di collocarsi ad un livello più alto rispetto alla sola risoluzione degli eventi da cui scaturisce l'emergenza.

Effetti sull'habitat forestale: temperature

Negli incendi spontanei ed in quelli delle chiome di formazioni arboree si possono raggiungere temperature di oltre 10.000 °C. Gli incendi delle brughiere e delle praterie possono presentare punte di 900 °C, queste sono comunque generalmente limitate a fuochi non controllati innescati o accidentalmente o da cause naturali, e si verificano di solito in ecosistemi vecchi o in giornate ventose estive quando la vegetazione è molto secca.

Gli incendi controllati, sia nelle praterie che nelle brughiere, generalmente non raggiungono temperature superiori a 600 °C negli strati dove la biomassa è più densa di piante.

Si registra quindi un salto nel gradiente di temperatura da questo livello fino al suolo, dove si raggiungono di solito 300-400 °C. La vegetazione dello strato muscinale, la lettiera e l'humus sono tutti buoni materiali

isolanti: anche a profondità così piccole come i cm la temperatura raggiunge infatti solo circa 50-100 °C, per periodi brevi. È importante che questi livelli non siano superati negli incendi controllati, in quanto determinano la quantità di elementi nutritivi trasformati in fumo, la capacità delle piante a rigenerare vegetativamente e la sopravvivenza di semi dormienti sulla superficie del terreno.

Elementi nutritivi

L'incendio provoca la ridistribuzione degli elementi nutritivi contenuti nelle parti superiori della vegetazione ed il fumo contiene un'alta proporzione di quegli elementi che formano composti volatili (C, N, S).

Temperature del fuoco al di sopra di 600 °C possono liberare in fumo più del 60% dell'azoto e, a temperature più alte, si possono perdere quantità significative anche di altri elementi nonostante alcune delle particelle di materiale in fumo possono ridepositarsi nelle zone circostanti.

Una notevole quantità di elementi arriva al suolo sotto forma di cenere e gli elementi più solubili come il potassio possono essere facilmente dilavati dalle piogge successive. Le perdite in fumo o per dilavamento sono comunque per molti versi controbilanciate da un aumento di elementi disciolti nella pioggia o dalla deposizione di polvere. In un'area oceanica come quella delle Isole Britanniche, la pioggia nel periodo di 10 o 12 anni compreso tra due incendi, può più che compensare le perdite della maggior parte degli elementi nutritivi con la possibile eccezione del fosforo e, in alcuni casi, dell'azoto disponibile (Allen 1964, Allen et al. 1969, Chapman 1967).

Sebbene la conseguenza di incendi regolari possa causare alcune perdite lente di elementi nutritivi dall'ecosistema e questo possa risultare a sfavore della fertilità e della produzione, quando l'obiettivo da raggiungere è la conservazione di praterie da pascolo nelle quali, peraltro, si può innescare una progressiva acidificazione dei suoli che favorisce un'evoluzione verso la cènosi della brughiera.

Le comunità a Calluna spp ed Erica spp. dominante sono costituite da piante adattate ad habitat poveri (alle quali si aggiungono alcune graminacee con apparato radicale fortemente fascicolato e\o a tendenza rizomatosa) in elementi nutritivi che tendono invece ad essere sostituite dalle specie erbacee se l'azoto o gli altri elementi nel suolo aumentano. Quindi ogni intervento che provoca una periodica diminuzione di elementi nutritivi aiuta a mantenere queste cénosi povere dal punto di vista della diversità biologica.

L'incendio può avere sull'habitat anche altri effetti. Per periodi variabili di tempo la superficie del terreno perde la copertura di vegetazione ed è esposta ad erosione. Dopo un incendio sono state misurate perdite di particelle di materiali (principalmente humus) al di sopra di 0.55 cm. La temperatura superficiale del suolo nudo fluttua molto di più di quella del suolo coperto dalle piante, riportando valori massimi più alti e minimi inferiori. Per alcune specie, inclusa la calluna, la germinazione dei semi aumenta con le oscillazioni di temperatura e viene quindi favorita da queste condizioni.

Infine, le riserve di umidità negli strati più superficiali del suolo sono un punto critico per la sua stabilizzazione e sono chiaramente influenzate dall'azione del fuoco.

Se la ritenzione d'acqua sulla superficie del terreno può aumentare dopo un incendio con conseguente miglioramento delle condizioni per la rigenerazione da seme (Mallik et al. 1984), al contrario i maggiori deficit di pressione di vapore che si vengono a creare negli strati di aria sul suolo scoperto possono, durante l'estate, esporre le plantule al rischio di essiccazione (Mallik 1982).

Effetti sulla flora

Gli incendi regolari influenzano la composizione della vegetazione eliminando molte specie sensibili al fuoco che potrebbero altrimenti essere presenti, quali ad esempio lo Juniperus communis favorendo invece la sopravvivenza di altre più o meno adattate agli incendi tra cui molte piante legnose capaci di rigermogliare dalla base del caule. Come la Calluna ed altre Ericaceae, molte emicriptofite presentano le gemme vegetative a livello del suolo protette dalle basi fogliari strettamente addossate (tra queste diverse Graminaceae, Cyperaceae e piante a rosetta quali la Succisa pratensis. Diversamente le geofite sfuggono all'effetto del fuoco con gemme poste sotto la superficie del suolo, su tuberi o rizomi.

Poiché l'incendio favorisce la dominanza dell'erica, la rimanente flora non solo è ristretta a specie che accettano il disturbo periodico del fuoco, ma anche a quelle che possono coesistere con la calluna (Gimingham 1978). La densità di questa vegetazione è infatti tale che le piante annuali sono ampiamente

escluse e la maggior parte delle specie compagne sono o sciafile come l'Erica carnea e le abbondanti specie di muschi o sfruttano i vuoti creati da interruzioni della copertura a Calluna (Arctostaphylos uva-ursi, Empetrum nigrum) oppure infine avvolgendosi agli steli delle piante dominanti.

Effetti sulla fauna

Poiché nelle zone del comune di Varazze gli incendi sono relativi al periodo tardo autunnale, invernale ed estivo, il danno alla fauna può essere esteso e ciò deve essere tenuto in conto considerata l'estensione di zone di tutela del paesaggio e degli habitat. La maggior parte degli invertebrati, infatti, sono in stato di stasi invernale nel suolo, dove sfuggono all'azione diretta del fuoco. Similmente i rettili, come lucertole e serpenti, e piccoli roditori riescono - in caso di incendio autunnale- a sfuggire al fuoco poiché sono in letargo nelle tane. Se però l'incendio è di grosse dimensioni e la stagione mite (in questo caso l'ingresso nel letargo è ritardato) si può avere dispersione delle comunità di piccoli mammiferi che si trovano emarginati a notevole distanza dalle tane. I mammiferi di maggiori dimensioni (lepri ad es.) sono ugualmente al sicuro nel caso di piccoli incendi dato che possono muoversi con una certa velocità in zona sicura ma possono esserci danni indotti dovuti alla fuga (attraversamento di strade, predazione ecc.). Probabilmente la perdita biologica maggiore a livello faunistico è dato dalla microfauna tellurica (dagli anellidi agli insetti) con ulteriore danno al ciclo della sostanza organica. Tale situazione può tuttavia creare vantaggio all'agricoltura nei casi in cui parassiti animali o fungini svernino nel suolo (in stadi giovanili o no).

INCENDI BOSCHIVI: DEFINIZIONI E TIPOLOGIE

In Italia la Liguria si mantiene saldamente ai primi posti per entità del patrimonio forestale stimabile in circa 400.000 Ha (dati IFR 2008 e) che riferiti all'estensione del territorio regionale determinano un indice di boscosità pari 74 % (il maggiore in Italia).

Questo dato è sufficiente a meglio interpretare il rischio incendi boschivi: se è vero che non tutti i boschi ricadono in classi di elevato rischio, è pur vero che essi circondano (o confinano lungamente) con tutti i centri abitati dell'entroterra rendendo il rischio da incendio, in tema di protezione civile, estremamente diffuso territorialmente sebbene con magnitudo non sempre elevata (la magnitudo si riferisce alla gravità, intesa come dimensione degli effetti rispetto ad una notevole localizzazione, dell'evento dannoso).

Da almeno un ventennio la frequenza di incendi sul territorio regionale si è mantenuta elevata con una tendenza all'aumento in particolare nelle aree pericostiere. In queste zone, infatti, sono riassunti molti fattori di sensibilità all'incendio potenziale: vicinanza a grossi centri abitati, sostituzione dell'agricoltura specializzata con una microagricoltura limitata a piccole superfici, mancata conversione delle praterie in boschi termo-mesofili più refrattari al fuoco, incremento delle attività di pascolo abusivo (in particolare ovi-caprino) con ricorso al fuoco per il rinnovamento della copertura erbacea.

Sulla causalità dell'incendio sembra non esserci dubbio nell'attribuire al dolo il ruolo principale: dai rilievi statistici condotti dalla Regione Liguria e dal CFS si evidenzia il seguente quadro comparativo:

CAUSA	PERIODO 1976-1987	PERIODO 1987-1996
DOLOSE	33%	71%
COLPOSE	20%	11%
NATURALI	1%	1%
DUBBIE	46%	17%

Appare evidente (e sconfortante) che la causa colposa - o antropica accidentale, tipo fuoco di pulizia sfuggito al controllo- diminuisce sensibilmente mentre è più che raddoppiata la causa francamente dolosa. Di converso diminuiscono i casi dubbi e ciò è dovuto alla maggiore esperienza e diffusione sul territorio di Volontariato Anticendio e Corpo Forestale che ha permesso di riconoscere e classificare gli indizi dell'incendio dolose (modalità di avvio, contesti climatici e stagionali, caratteristiche di propagazione).

Notare l'assoluta inconsistenza delle cause naturali: alle nostre latitudini i fattori di sviluppo di un incendio naturale (surriscaldamento di accumuli di materiale organico in decomposizione, fulmine, effetto lente di detriti vetrosi o gocce d'acqua) sono poco importanti e sono stimabili al di sotto del 3% del numero complessivo di eventi.

Una circostanza che, in Liguria particolarmente, influenza la diffusione puntuale degli incendi è la diffusione della viabilità di media ed alta quota.

La viabilità principale (soprattutto in attraversamento di colli importanti) e quella minore (comunale, agricola e forestale, interpoderale...) rappresenta un'indubbia "comodità" per gli incendiari e probabilmente il vantaggio che offre in termini di rapidità di intervento di spegnimento è inferiore al ruolo promotore della diffusione degli eventi incendiari su un territorio molto ampio.

E' noto che molti incendi sono incontrollabili, a prescindere dalla situazione climatica e vegetazionale\morfo-pedologica contingente,

Nella fenomenologia dell'incendio boschivo la previsione delle conseguenze del rilascio in atmosfera di fumi è particolarmente importante per due motivi fondamentali:

- rischi attivi per la popolazione residente (nocività dei fumi, diminuzione della visibilità lungo le strade)

- disturbo e rischio per le attività di soccorso (disturbo visivo, tossicosi per i partecipanti alle operazioni di spegnimento)

In questo caso viene considerata solo la componente chimica dei fumi senza tenere presente l'aspetto (già visto in precedenza a proposito dei processi diffusivi del fuoco) fisico della trasmissività del calore e della conseguente propagazione del fuoco in foresta.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO E SUA CLASSIFICAZIONE

Per le applicazioni pratiche, in particolare per la prevenzione in materia di protezione civile, è indispensabile riferirsi a dei parametri che permettano di attuare un programma permanente di monitoraggio e\o rilievo delle situazioni potenzialmente pericolose.

Gli incendi forestali sono classificabili in modi diversi a seconda delle necessità informative e del tipo di dato elaborato. Tuttavia, tutte le classificazioni devono esprimere una valutazione che permetta di tenere presente dei fattori funzionali agli incendi stessi. Sono quindi utilizzate classificazioni basate sulla frequenza ed il numero di eventi su un'area o un intervallo temporale (o entrambi), sull'estensione, sui danni causati, sugli effetti di lungo termine all'ecologia dei luoghi.

L'indagine è naturalmente di tipo statistico e serve a poter ordinare gli incendi in categorie formali in modo da costruire dei modelli validi per le situazioni della nostra regione su cui possano essere studiate le modalità di origine, di diffusione, di controllo.

La classificazione del rischio è molto più delicata perché deve prendere in esame, ciascuno con un proprio peso, anche i fenomeni\fattori esterni all'incendio stesso ma importanti nella fisionomia dell'area su cui questo puuò svilupparsi (densità insediativa, tipologia di attività umane, uso del suolo, caratteri vegetazionali e geo-pedologici, clima ecc.).

Verranno di seguito illustrate: la classificazione standardizzata secondo l'Unione Europea, la classificazione adottata dalla Regione Liguria, la classificazione sperimentale suggerita dagli scriventi.

Classificazione UE

Il Regolamento UE 2158\92, completato dal regolamento di applicazione n°1170\93 adotta una classificazione generale per fasce di rischio attribuendo il livello più elevato a quelle situazioni in cui è mantenuto un rischio permanente o ciclico (fasi di notevole gravità intervallate da regolari ma non definitivi momenti di stabilizzazione del rischio) di grave compromissione dell'equilibrio ecologico di un'area, di sensibile riduzione della sicurezza per beni e persone, di accelerazione di irreversibili processi di banalizzazione e desertificazione dello spazio rurale.

Nell'ambito di tale classificazione la Liguria viene unitariamente indicata come "regione ad alto rischio per gli incendi boschivi".

I parametri considerati sono i seguenti:

I) NUMERO INCENDI PER UNITA' DI SUPERFICIE

Questo parametro è dato dal numero di incendi medio annuo verificatisi nel periodo diviso per la superficie del territorio comunale in Kmq.

In questo modo si mettono in risalto i Comuni dove gli incendi insistono maggiormente come frequenza indipendentemente dalle superfici bruciate o dal danno economico arrecato.

2) ESTENSIONE INCENDIO

Questo parametro è dato dal valore totale della superficie boscata bruciata in Ha durante un determinato periodo diviso il numero totale di incendi riferito allo stesso periodo.

In questo modo si mettono in risalto i Comuni dove è più elevata l'estensione media di un incendio indipendentemente dalla frequenza.

3) INCIDENZA % SUPERFICIE BOSCATA BRUCIATA RISPETTO ALLA SUP. BOSCATA TOTALE

Questo parametro è dato dalla media annua della superficie boscata bruciata in Ha nel periodo definito come sopra diviso la superficie boscata totale del territorio comunale sempre in Ha

In questo modo si mettono in risalto i Comuni dove risulta più elevata la % di superficie boscata bruciata rispetto alla superficie boscata complessiva posseduta da quel Comune.

4) DANNO ECONOMICO MEDIO PER INCENDIO

Questo parametro è dato dal valore del danno economico complessivo verificatisi durante il periodo di riferimento diviso il numero di incendi.

Il dato relativo al danno economico consiste nel valore di macchiatico del legname andato distrutto aggiunto delle eventuali spese di ripristino.

In questo modo si mettono in risalto i Comuni dove si verificano gli incendi più dannosi, cioè bruciano le superfici boscate più consistenti.

5) INDICE DI INFIAMMABILITA'

Il parametro considerato è l'indice di infiammabilità cioè la predisposizione alla combustione di un certo tipo di superficie boscata

L'indice di infiammabilità è calcolato nel seguente modo:

Per ogni comune si dispone della superficie boscata complessiva in Ha e la relativa suddivisione differenti di superfici forestali (dato ISTAT). Questi tipi di superficie forestale sono classificati in ordine crescente di infiammabilità e ad ognuna è assegnato un coefficiente numerico proporzionale al grado di infiammabilità.

Dai rilievi effettuati a cura dell'Amministrazione Forestale, per Varazze si rileva la seguente situazione:

Secondo la classifica stilata dalla Regione Liguria (su tutti i comuni della regione) Varazze risulta nel gruppo dei Comuni a rischio elevato

Il SIC IT 1331402 - Beigua

E' il più esteso tra i siti di importanza comunitaria proposti e comprende, a ridosso della linea di costa (solo 6 Km), un articolato massiccio montuoso con diverse cime: M. Beigua (1,287 m), M. Ermetta (1.267), Bric Damè (1.194), M. Reixia (1.183), Bric del Dente (1.107), M. Vereira (1.026), M. Pavaglione (890), ecc.

Il sito è eccezionalmente importante per l'eterogeneità degli habitat forestali ed erbacei e per la ricchezza di specie endemiche, arre o al limite della distribuzione (fra le quali diverse a gravitazione alpina). Notevole è il ruolo di quest'area per gli uccelli migratori.

Ai versanti marittimi si contrappongono con evidenti contrasti quelli settentrionali, con le valli dell'Orba e dello Stura. I versanti si presentano dirupati o con dolci pendenze a seconda del substrato su cui insistono.

Sono presenti forme a terrazzo ampie, aree di fondovalle ed aree in quota con pendenze molto modeste che appaiono come un altopiano sommitale con ampi valichi.

Sorgenti e torrenti hanno acqua di ottima qualità e si rinvengono anche piccole zone umide (stagni prati paludosi, ecc.) permanenti. Dal punto di vista geologico, le rocce prevalenti appartengono al gruppo di Voltri di natura ofiolitica, e sono associate ad affioramenti di calcemicascisti.

Il paesaggio assume in molti tratti un carattere alpestre con praterie, boschi e zone rupestri, cascate e impetuosi torrenti che si affiancano a piccole zone coltivate. Numerosi sono i centri abitati che circondano il sito e ne rappresentano importanti punti di accesso: Masone, Campo Ligure, Rossiglione; Tiglieto, Acquabianca, Vara Superiore, Vara Inferiore, S. Pietro d'Olba, San Michele; Palo; sassello, Giovo Ligure, Stella Santa Giulia, Alpicella, Le Faie, Casanova, Varazze, Cogoleto, Sciarborasca; Lerca, Terralba, Arenzano, Vesima, Crevari, Fabbriche, Sambuco, Fiorino. All'interno del sito ricadono solo pochissimi edifici isolati e le frazioni di Piampaludo, Alberola, Vereira.

Nel sito è compresa la Foresta Demaniale Regionale "Lerone" di 1638 ettari e quella di "Tiglieto" di 700 ettari, con boschi misti e di conifere piuttosto radi. Il sito è interessato dal Parco Naturale regionale del Beigua.

L'area è in minima parte vincolata ex lege 1497/1939 e soggetta alle norme di tutela derivanti dalla Legge regionale 5/93 sull'Alta Via dei Monti Liguri. Questa interessa il sito con le tappe n. 19, 20 e 21.

Il sito comprende oasi faunistico venatorie per oltre 4.000 ettari e parte della Zona di Protezione Speciale "Beigua – Turchino", recentemente istituita per la protezione degli uccelli.

Habitat di maggiore interesse

Le praterie di quota, localmente ricche di orchidee, rappresentano per estensione e caratteristiche, in parte dipendenti dal substrato ofiolitico, l'habitat di maggiore interesse fra quelli considerati "prioritari" per la direttiva 43/92.

Anche le cinture riparie e i rari lembi di boschi paludosi ad ontano rientrano in queste categorie di interesse.

Di eccezionale valore scientifico sono le zone umide con numerosi e diversi aspetti igrofili (frammenti di torbiera, molinieti, aspetti a giunco nero, a calta, a Carex davalliana, a Rhynchospora alba, ecc), alcuni dei quali rappresentano gi estremi avamposti del dominio europeo a contatto con quello mediterraneo.

Di notevole valore sono: le formazioni rupestri e quelle legate a pietraie o "sfatticci" su zone serpentiniche erose; i boschi di faggio che talora scendono a bassa quota e si arricchiscono di ragguardevoli alberi di tasso ed agrifoglio; i castagneti con annosi alberi, residui di antiche colture; i calluneti che colorano il paesaggio autunnale, le praterie a nardo e quelle a sesleria, i prati falciati di bassa quota.

<u>Specie di maggiore interesse</u>

Il substrato, per gran parte ofiolitico, condiziona la flora offrendo opportunità di rifugio ad interessanti serpentinofite; notevole importanza hanno specie vegetali endemiche ad areale eccezionalmente ristretto e specie minacciate di scomparsa.

Tra le prime troviamo la Viola di Bertoloni (viola bertolonii) e la Peverina di Voltri (Cerastium utriense); tra le seconde, la primulacea Anagallis tenella; per queste tre specie è stata proposta l'inclusione nell' All. 2 della direttiva 43/92.

Le zone umide, le quote relativamente elevate e la presenza di microclimi freddi, oltre a frequenti "nebbie orografiche" (determinate dalla condensazione dell'aria marina umida che risale i versanti), consentono la presenza di diverse specie boreali ed in alcuni casi a gravitazione atlantica in vicinanza del Mar Mediterraneo. Una ventina sono le specie di orchidee protette da norme regionali e convenzioni internazionali.

Altrettanto importanti sono le specie animali, una delle quali (la falena Euplagia quadripunctaria) è prioritaria ai sensi della direttiva 43/92; tra quelle endemiche, rare, al limite della loro distribuzione o

indicatrici di qualità ambientale, ben sette invertebrati sono stati proposti per l'inclusione nell'allegato 2 di detta direttiva: Cicindela maroccana pseudomaroccana, Crabus italicus italicus, Crabus vagans, Crabus solieri liguranus, Nebria tibialis, Haptoderus apenninus, Philorhizus liguricus.

La posizione geografica e le caratteristiche fanno del sito un importante punto di passo per gli uccelli migratori.

Addirittura, un centinaio sono le specie di uccelli protette da normative comunitarie: fra queste si evidenziano diversi rapaci come il biancone (Circaetus gallicus), l'aquila (Aquila chrysaetos).

Osservazioni per la gestione e la valorizzazione

Ogni iniziativa di gestione del sito dovrebbe armonizzarsi con le previsioni del piano del Parco regionale del Beigua. Il carattere selvaggio di alcune zone (come le valli Gargassa e Baracca o i versanti dirupati di alcune cime) deve essere mantenuto alla pari di quello in cui è più chiara l'impronta di una millenaria tradizione nella selvicoltura (in particolare nella castanicoltura), nella pastorizia e nell'agricoltura.

Ciò conferma la validità della scelta di un sito ampio nel quale la presenza dell'uomo e delle sue attività più sostenibili sul piano ecologico vanno aiutate nell'ambito di un ruolo di sorveglianza e spesso di essenziale motivo alla base dell'esistenza di alcuni habitat.

Una particolare attenzione deve essere riservata al monitoraggio degli ambienti e delle specie più vulnerabili, in particolare degli habitat igrofili e delle specie endemiche o in forte rarefazione. L'uomo può svolgere anche un importante ruolo attivo nel regolare processo naturale che tenderebbero a ridurre l'estensione di habitat di interesse comunitario, come nel caso delle praterie e dei prati a sfalcio, riguardo ai quali sono già stati avviati programmi di studio ed intervento con fondi comunitari "Life".

Uguale attenzione va posta per gli ambienti più vulnerabili e soggetti ad interventi degradanti o distruttivi, come le cinture forestali riparie e i lembi di foresta alluvionale.

Un discorso particolare meritano le pinete a pino marittimo, ormai quasi completamente distrutte dalla cocciniglia Matsucoccus feytaudi, ma per le quali occorre un piano che vado oltre la filosofia della completa sostituzione con boschi di latifoglie.

Delle pinete non vanno visti solo gli aspetti negativi, spesso derivanti da una gestione assente o errate. Seppure diffuse ampiamente dell'uomo, esse hanno un legame consolidato con la nostra regione e una particolare diffusione su substrati ofiolitici o silicei; rappresentano la testimonianza di un'attività selvicolturale del passato e, purché limitate alle aree più idonee e curate a dovere, potrebbero svolgere ancora un'importante funzione ecologica.

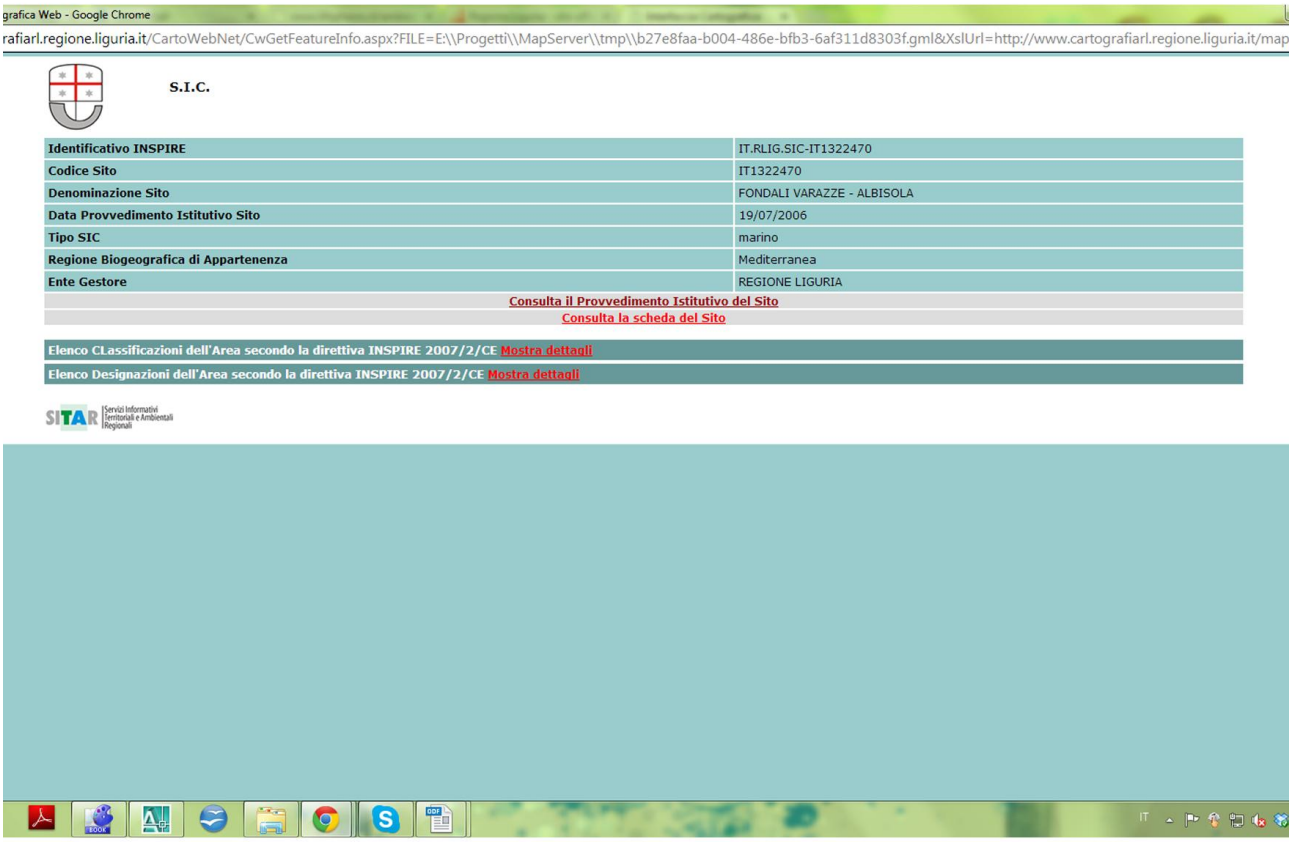
La caccia, purché esercitata in zone limitate e secondo le attuali norme, non contrasta con gli obiettivi generali di conservazione del sito.

Le attività di valorizzazione e fruizione attiva del Parco regionale e degli altri enti locali sono pienamente coerenti con le esigenze gestionali, ma vi sono ancora margini di potenziamento soprattutto sui versanti settentrionali.

Il SIC IT 1322470 – Fondali Varazze-Albisola

Le due praterie di Posidonia presenti in questo tratto di costa sono circondate da Cymodocea tranne che nel lato esterno (verso il largo). Quella davanti a Punta dell'Olmo è molto degradata, con ampie zone a matte morta; lungo due distinti tratti di costa sono presenti alcune grotte marine.

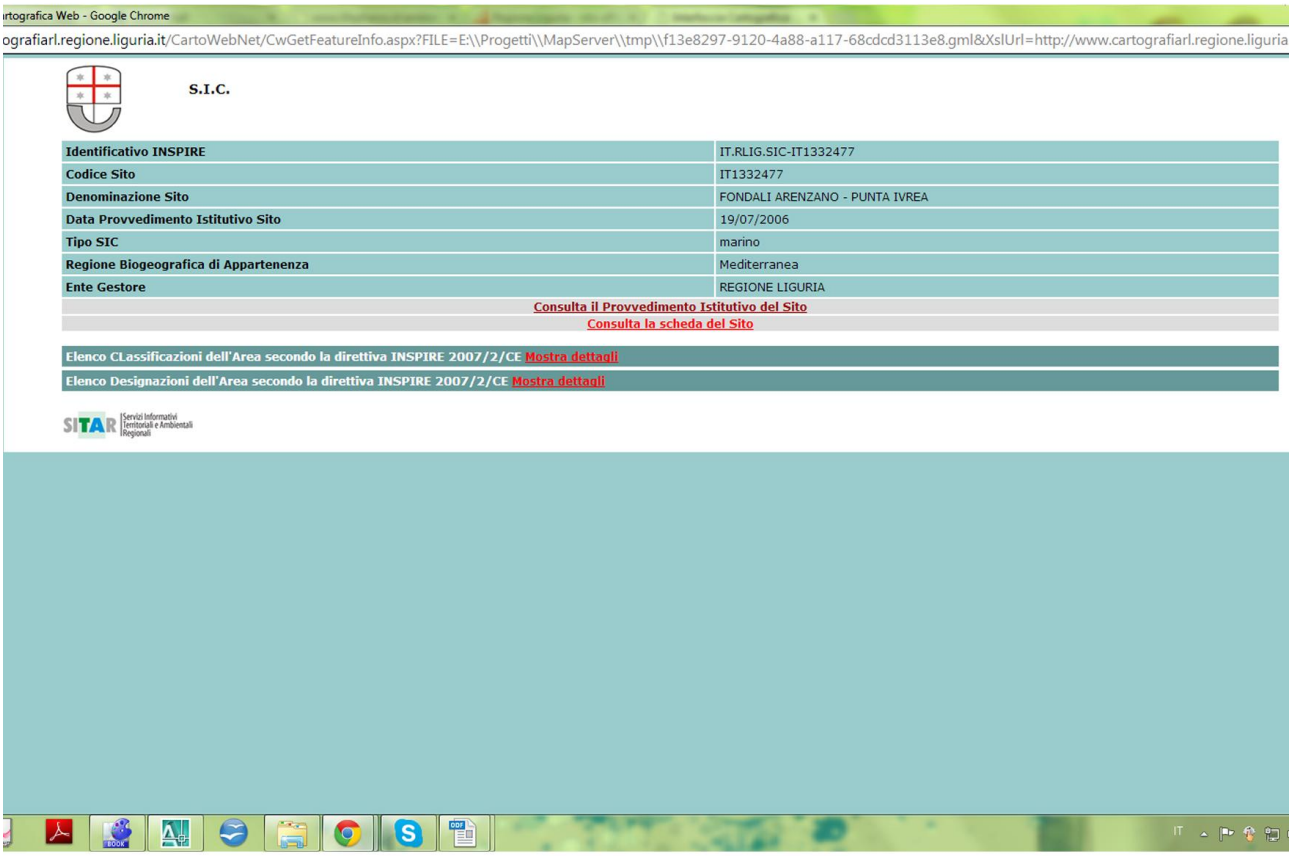
Il sito è il residuo di un'ampia prateria a Posidonia, habitat di interesse prioritario, lungo la costa; in alcuni punti la prateria, ormai molto ridotta, si alterna a formazioni a Cymodocea. Da segnalare la presenza di Pinna nobilis, specie vulnerabile e minacciata in Liguria, per la quale è stato proposto, da parte della Regione Liguria, un suo spostamento dall'allegato V all'allegato II della Direttiva 92/43 CEE. Da segnalare, lungo due distinti tratti di costa, la presenza di alcune grotte marine.



Il SIC IT 1332477 – Fondali Arenzano-Punta Ivrea

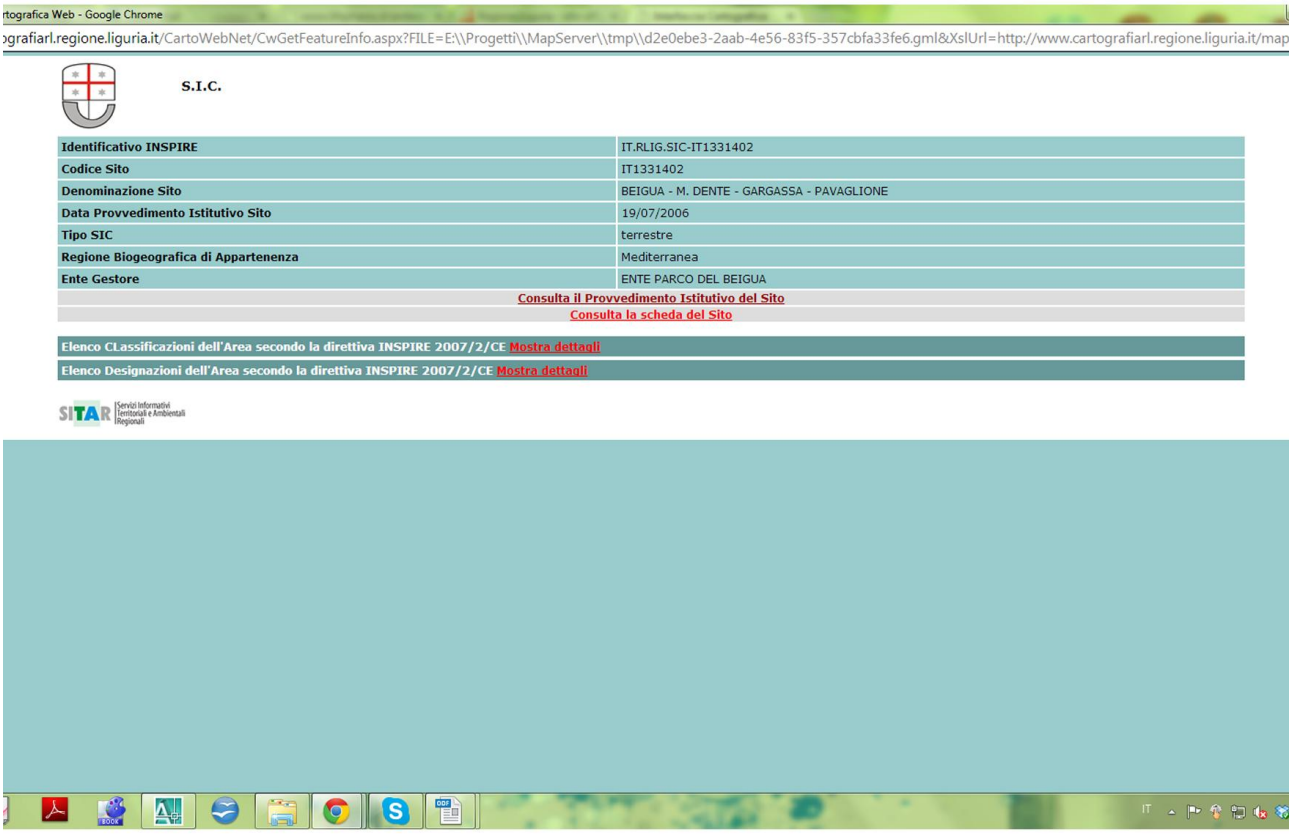
Per tutta l'estensione, la prateria a Posidonia di quest'area è impiantata su matte, con formazioni anche a mosaico con forte presenza di matte morta; la prateria è circondata da fondi sabbiosi, anche con presenza di Cymodocea, e in alcuni punti è solcata da canali di intermatte occupati da biocenosi che denotano forti correnti di fondo (SGCF). Nella porzione di levante del sito, oltre il limite inferiore della prateria di Posidonia, si trovano affioramenti rocciosi, con formazioni di Coralligeno.

Il sito è caratterizzato da praterie a Posidonia impiantata su roccia e su "matta" interrotte da zone sabbiose in particolare in corrispondenza delle foci torrentizie. Nel settore di levante del sito la biodiversità è più elevata, grazie anche alla presenza di affioramenti rocciosi colonizzati da formazioni di Coralligeno. Lungo tutta la costa, ed in particolare dove persiste solo "matte" morta, come in alcuni tratti fra punta S. Martino e il porticciolo di Arenzano, sono possibili interventi di recupero. Dopo l'affondamento della Petroliera Haven, la zona è stata oggetto di vari studi.



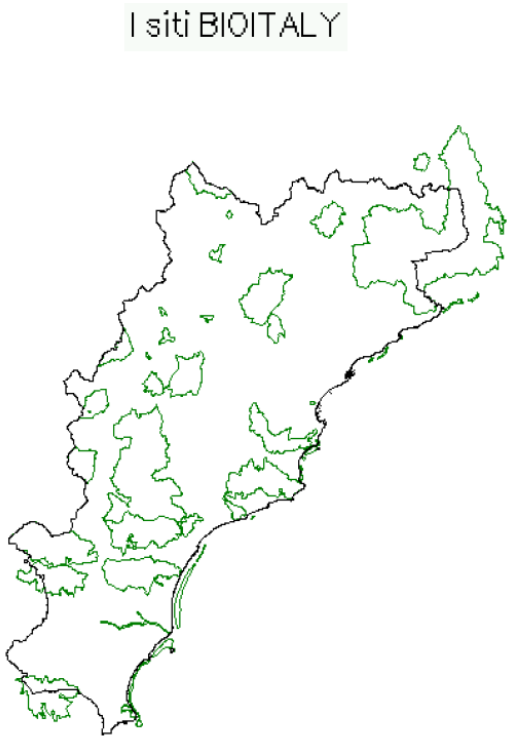
Il SIC IT 1331402 – Beigua - Monte Dente - Gargassa - Pavaglione

Esteso ed articolato massiccio montuoso notevolmente a ridosso della linea di costa. La zona è caratterizzata dalla presenza di ampie aree di versante e di fondovalle. Le aree in quota hanno pendenze molto modeste. Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di ampi valichi, importanti punti di passo per gli uccelli migratori, e di zone umide di rilevanza geomorfologica e biologica. Dal punto di vista geologico, le rocce affioranti appartengono al gruppo di Voltri prevalentemente ofiolitico. Nel sito è compresa la Foresta Demaniale Regionale "Lerone" di 1638 ha. e quella di "Tiglieto" di 700 ha. Si tratta di boschi misti e di conifere piuttosto radi. Il sito coincide per gran parte con il Parco Naturale regionale del Beigua ex L.R. n° 16 del 9/4/85, L.R. 50/19/12/1989 e succ. modifiche. Esteso ed articolato massiccio montuoso notevolmente a ridosso della linea di costa. Il sito presenta evidenti contrasti fra i versanti marittimi e quelli settentrionali; le quote relativamente elevate e la presenza di microclimi freddi consentono la presenza di specie boreali in vicinanza del Mar Mediterraneo. Il substrato, per gran parte ofiolitico, condiziona la flora offrendo opportunità di rifugio ad interessanti serpentinofite. Di notevole importanza è la presenza di specie vegetali endemiche ad areale molto ristretto e specie minacciate di scomparsa, per alcune delle quali (Viola bertolonii, Cerastium utriense, Anagallis tenella) la Regione Liguria ha proposto l'inclusione nell'All. II della direttiva 92/43 CEE. Altrettanto importanti sono le specie animali, una delle quali è prioritaria ai sensi della direttiva 92/43 CEE, mentre altre per il loro interesse biogeografico, per rarità o perchè indicatrici di qualità ambientale sono state proposte dalla Regione Liguria per l'inclusione nell'allegato II di detta direttiva (Cicindela maroccana pseudomaroccana; Carabus italicus italicus; Carabus vagans; Carabus solieri liguranus; Nebria tibialis tibialis; Haptoderus apenninus; Philorhizus liguricus). Di grande rilevo sono anche alcuni habitats (faggete con notevole presenza di Taxus baccata, pascoli con significative popolazioni di orchidee, formazioni ofioliticole particolari, stagni, complessi di torbiera, ecc.) di interesse comunitario prioritario o proposti dalla Regione Liguria come tali. Diverse sono inoltre le specie in via di rarefazione e/o protette ai sensi di direttive/convenzioni internazionali. La posizione geografica e le caratteristiche fanno del sito un importante punto di passo per gli uccelli migratori.



I siti Bioitaly.

Bioitaly è un progetto avviato dal Servizio Conservazione della Natura del Ministero dell'Ambiente in attuazione della Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21 Maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.
In virtù del supporto delle Regioni, degli istituti scientifici, delle associazioni ambientaliste e dell'ENEA, esso si pone l'obiettivo di individuare gli ultimi spazi naturali esistenti sul nostro territorio e, conseguentemente, di salvaguardarli.
In Italia la Direttiva Habitat è stata recepita e regolamentata con il DPR n. 357/97, che disciplina le procedure per assicurare il mantenimento o il ripristino degli habitat naturali, delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario. Nella provincia di Savona i siti proposti come siti Bioitaly in ambiente marino e costiero risultano i seguenti:

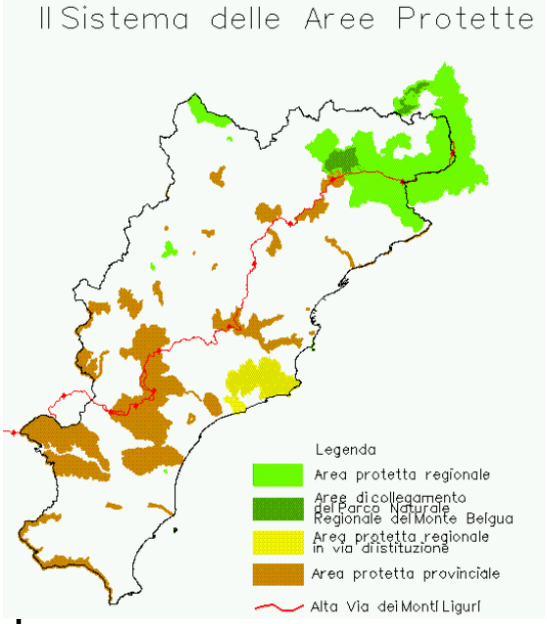


Analisi delle componenti paesistiche.

Gli studi contenuti nella Descrizione Fondativa del PTC hanno consentito di rilevare il patrimonio naturale presente nel territorio della Provincia di Savona che presenta notevoli pregi naturalistico
– ambientali e risorse geologiche, storico archeologiche, paleontologiche, floristico-vegetazionali e faunistiche tali da meritare la tutela e la valorizzazione.
Nel quadro intersettoriale delle problematiche legate alla pianificazione territoriale ed allo sviluppo sostenibile, il PTC assume l'ambiente e il paesaggio come elementi centrali e getta le basi per una politica territoriale che valutando "con realismo" l'incidenza delle diverse attività sul territorio/ambiente/ paesaggio permetta di trovare migliore equilibrio e maggiore attenzione sugli effetti delle trasformazioni.
Il Piano assume anche il compito di tutelare e di portare alla luce i valori e le risorse, svolgendo un ruolo di comunicazione e di attenzione. L'intento del Piano è quello di operare una tutela non per singoli comparti ma per la globalità del territorio naturale, valutando il grado di compatibilità tra le trasformazioni e l'interesse generale di conservazione ambientale.
Questo rapporto più equilibrato tra le componenti naturali e le attività umane implica da una parte azioni di tutela , di limitazione d'uso, di individuazione delle risorse da preservare e tutelare.
Dall'altra parte propone politiche di recupero e di gestione attraverso interventi e progetti.

Oltre all'individuazione dei parchi e delle aree protette, il Piano riconosce gli elementi strutturali degli ecosistemi che concorrono a definire una "rete ecologica": sistema territoriale di connessioni, anche funzionali, tra sistemi di habitat, costituente elemento nel recupero delle componenti biocenotiche e, in senso più ampio, dei processi ecologici.
Il quadro delle problematiche (e risorse) emerse dalle analisi sulle componenti naturali del territorio appare il seguente:
Il territorio provinciale è molto ricco di risorse ambientali e naturalistiche.
Considerando il sistema di aree protette (Parchi Regionali e Aree Protette Provinciali), gli elementi della carta bionaturalistica, le indicazioni del piano faunistico venatorio, ed i principali corridoi ecologici, sono stati individuati i sistemi ambientali della Provincia di Savona: Ingauno, Pennavaire, Poggiogrande (da Ceriale, Zuccarello, fino a Castelvecchio), Carmo – Melogno, le due Bormide, il Finalese, Sabatia (golfo di Savona, da Bergeggi a Celle), Giovo (dal Beigua e Pontinvrea, fino alla costa di Varazze).

Le aree protette regionali.
Attualmente nella Provincia di Savona sono istituite le seguenti *Aree Protette regionali*, come definite dalla Legge Regionale 12/95:
Parco naturale regionale del "Beigua" (L.R. 9 Aprile 1985 n.16): con una superficie di 18.160 ettari.



GRUPPO LEVANTE (interesse paesaggistico)	• Cadibona • Rocca del Falcone • Sorgenti del Crivezzo • Giovo Ligure • Costiera e fondali Celle e Varazze

Scogli Margonara – S. Ambrogio	Savona, Albisole, Celle, Varazze	Medio
S. Ambrogio – P. ta d'Invrea	Varazze	Alto
P. ta d'Invrea – Marina Grande	Varazze, Cogoleto, Arenzano	Medio

CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO.

Morfologia.

Sistema misto costituito da terrazzi marini, piane costiere e versanti sia omogenei che articolati degradanti verso il mare. È caratterizzato ad Est dal terrazzo dei Piani d'Invrea, sormontato dal versante omogeneo scadente dal M. Grosso, mentre in tutto il tratto di ponente la fascia costiera è contornata da una serie di contrafforti che separano i numerosi solchi torrentizi di limitata estensione. Le due zone sono separate dal corso del Teiro.

Vegetazione e colture.

Le zone terrazzate intorno a Celle Ligure e a Varazze sono caratterizzate da un alternarsi di oliveti e coltivazioni specializzate, che occupano tutta la fascia intermedia della tribuna marittima, estesa dai limiti settentrionali delle aree urbanizzate fino ad un orizzonte posto intorno alla quota media di 250 m.
La vegetazione arborea spontanea è composta in prevalenza da pino marittimo; una superficie più ampia è però occupata da arbusti della macchia mediterranea che appaiono in prevalenza come il risultato di un degrado delle pinete dovuto ai frequenti incendi.

Insediamenti.

I centri storici di Celle Ligure e di Varazze individuano le matrici di uno sviluppo insediativo aggregato, irregolare, ad alta densità, che copre in maniera continua ed eterogenea gran parte della fascia costiera. Le aree inedificate comprendono infatti limitati settori territoriali marittimi a ponente di Celle Ligure e fra Punta dell'Olmo e la Punta dell'Aspera, tra Celle Ligure e Varazze.
Verso Cogoleto il sistema insediativo della tribuna marittima perde i caratteri urbani precedentemente citati, mantenendo comunque uno schema diffuso a media ed alta densità con destinazione turistica quasi esclusiva. A monte di Celle Ligure e di Varazze l'insediamento risulta invece diffuso in una serie di vallate minori, con localizzazioni a nuclei di media e bassa densità organizzati intorno a polarizzazioni rurali storiche di tipo continuo ed omogeneo, parzialmente alternate agli sviluppi più recenti dell'architettura di villa di matrice turistica.
Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche sono presenti in questo ambito: ospizi medievali legati alla via Aurelia; il borgo fortificato medievale di Varazze con chiese e mura originali e patrimonio edilizio rinnovato negli ultimi secoli.

SINTESI

L'Aurelia rappresenta lungo tutta la tribuna marittima l'elemento unificante del paesaggio costruito, caratterizzato da una ininterrotta successione di strutture residenziali a densità variabile. Alle quote più alte la linea dello spartiacque della tribuna marittima definisce un'ulteriore linea di continuità dell'ambito che rimane cosi chiaramente circoscritto entro queste due precise delimitazioni. Malgrado il notevole sviluppo del paesaggio urbano delle seconde case, si riconosce in generale una significativa integrazione di immagini corrispondenti a consuetudini d'uso del territorio notevolmente diversificate anche sul piano produttivo (agricoltura, attività marittimo-portuali, insediamenti produttivi di piccola e media grandezza ecc.). Ne consegue un equilibrio sostanziale nel complesso dell'immagine paesistica dell'ambito ben diversificato dalle caratterizzazioni unilaterali di molti paesaggi esclusivamente turistici, tipici di alcune aree del ponente Savonese.

Costituiscono componenti di valore paesistico del Comune di Varazze:

- aree agrarie o terrazzate in ambito urbano ed a margine
- affacci a mare in ambito urbano
- affacci a mare in ambito naturale

Sono episodi negativi di trasformazione del paesaggio originario:

- infrastrutture di rilevante impatto ambientale

Si evidenzia il nastro autostradale dell'A10 Genova - Savona che si muove parallelamente alla costa con alcuni tratti su alti e lunghi viadotti, fortemente esposti visivamente dalla costa che appaiono quale elemento di interruzione dei bacini vallivi, nonché sensibilmente vicini ai centri abitati;

- elettrodotti

Tutto il territorio risulta attraversato in senso longitudinale, parallelamente alla costa, da più linee per la maggior parte poste nelle zone interne a monte del tracciato dell'autostrada, interessando i centri abitati dell'area pedemontana.

- cave, discariche, riempimenti

La situazione attuale delle discariche in Provincia.

L'unica discarica operativa sita nell'ambito territoriale della Provincia di Savona è il "Boscaccio" collocata in maniera ottimale sul territorio:

− Boscaccio – Vado Ligure nel Centro (17 Comuni per un totale di 73.925 abitanti);

- Autostrade

Per l'autostrada A10, abbandonate le previsioni di declassamento della carreggiata a mare tra Albisola e Varazze, non sono previsti interventi a breve-medio termine.

- Strade Statali

Per la Provincia di Savona non sono state riconosciute strade di rilevanza nazionale e pertanto le strade già appartenute al demanio statale sono, dal 1° ottobre 2001, di competenza della Provincia.
Sono in corso accordi tra ANAS, Regione Liguria e Provincia di Savona per un nuovo collegamento stradale di rango nazionale (Nuova Aurelia), alternativo alla ex SS. 1 Aurelia.

- Aree industriali ed artigianali

La parte dell'ambito Savonese con i Comuni di Celle e Varazze, presenta un carattere che non privilegia il settore industriale; appare comunque rilevante ribadire il suo ruolo attuale e potenziale legato al settore turistico e del tempo libero.

Individuazione dei sistemi territoriali elementari

Per sistema territoriale elementare si intendono quelle porzioni di territorio dotate di livello di infrastrutturazione e organizzazione antropica sufficiente alla sussistenza (in epoca storica) delle comunità locali e rientranti comunque all'interno di uno schema di organizzazione territoriale di origine antropica, ancora oggi visibile e riconoscibile paesisticamente. In particolare, all'interno di ogni sistema territoriale elementare, si riscontrano situazioni relativamente omogenee per quanto riguarda la giacitura e l'esposizione dei versanti, i tipi di coltura praticati, la forma dell'appoderamento agricolo, il livello di infrastrutturazione e le densità di edificazione conseguite dall'insediamento.

L'individuazione di ciascun sistema territoriale elementare avviene attraverso la lettura incrociata dei fenomeni legati all'occupazione umana del territorio: le forme di uso del suolo (intese sia come sistemazione dei terreni a fini agricolo produttivi che come estensione / qualità delle aree coltivate), le polarità urbane ed i servizi a scala urbana, ed infine il sistema della mobilità – accessibilità.

Dalla lettura incrociata dei diversi tematismi, emerge che il territorio è strutturato, dal punto di vista dell'occupazione umana del territorio, nei seguenti sistemi territoriali elementari: Alpicella, Cantalupo, Casanova, Castagnabuona, Faje, Invrea, Pero. Ovvero, il territorio è caratterizzato dalla peculiare struttura insediativa che vede la sopravvivenza dei nuclei storici identificati ancora oggi nelle sue sette frazioni: la matrice di questa struttura è da ricercare nei percorsi che, in epoca di antico regime, mettevano in comunicazione il Savonese con l'oltregiogo e il genovesato: gli insediamenti sorti lungo tali vie hanno mantenuto nel tempo le originali caratteristiche formali e tipologiche, così che per Varazze, oltre che di singoli manufatti emergenti, si può parlare di una rete di nuclei di particolare pregio paesistico. Purtroppo, l'antropizzazione dei nuclei, soprattutto nel recente dopoguerra, ha snaturato la peculiarità del borgo dell'entroterra.

La morfologia acclive che caratterizza buona parte del territorio comunale ha altresì consentito la conservazione di un pregevole patrimonio boschivo.

CAPOLUOGO

Insediamento: borgo marinaro

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo l’Aurelia, originatosi a partire dalla confluenza di un percorso principale ed il nucleo posto fronte mare.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale orizzontale e un importante collegamento verso l’entroterra, lungo il torrente e percorsi di ingresso all’entroterra, posti a pettine.

ALPICELLA

Insediamento: di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalentemente attorno al nucleo storico di crinale, con carattere piuttosto compatto e con la formazione di nuclei secondari in corrispondenza delle intersezioni con assi di crinale secondario, dove l'insediamento tende a polarizzarsi con una maggiore insediativa.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale di fondovalle.

CANTALUPO

Insediamento: di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo il percorso, con carattere compatto di completamento e addensamento al nucleo principale.

Viabilità: percorso di collegamento urbano.

CASANOVA

Insediamento: di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo i percorsi mezzacosta, con carattere diffuso e con la formazione di nuclei secondari in corrispondenza delle intersezioni con assi secondari, dove l'insediamento tende a polarizzarsi con una maggiore insediativa o con edifici specialistici.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale di mezzacosta che si diparte da quello di valle.

CASTAGNABUONA

Insediamento: di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo i percorsi mezzacosta, con carattere diffuso ma compatto e con la formazione di nuclei secondari in corrispondenza delle intersezioni con assi di crinale secondario.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale di mezzacosta e di collegamento urbano.

FAIE

Insediamento: interno di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo i percorsi, con carattere diffuso e con la formazione di nuclei secondari sparsi in corrispondenza delle intersezioni con assi di crinale secondario, dove l'insediamento tende a polarizzarsi.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale di mezzacosta.

INVREA

Insediamento: marinaro

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo l’Aurelia, originatosi a partire dalla confluenza di un percorso principale ed il nucleo posto fronte mare.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale orizzontale.

PERO

Insediamento: di mezza costa

Morfologia: impianto di sviluppo prevalente lungo i percorsi mezzacosta, con carattere diffuso e con la formazione di nuclei secondari in corrispondenza delle intersezioni con assi di crinale secondario, dove l'insediamento tende a polarizzarsi con una maggiore insediativa o con edifici specialistici.

Viabilità: percorso di collegamento territoriale di mezzacosta.

CAPITOLO 3
ASPETTI INSEDIATIVI

Struttura insediativa

Negli indirizzi della pianificazione paesistica a livello territoriale l'adozione del mantenimento conferma la presenza di un assetto territoriale complessivamente equilibrato, derivato dalla compresenza di immagini insediative diversificate e sufficientemente integrate. Ciò non esclude il riconoscimento, soprattutto a diretto contatto della fascia costiera, di situazioni insediative che hanno sostanzialmente esaurito ulteriori possibilità edificatorie con particolare riferimento all'edilizia residenziale.

Si evidenziano peraltro necessità di adeguamenti infrastrutturali dipendenti dall'insufficiente sviluppo di questi settori in relazione alla crescita dei comparti urbani corrispondenti.

La rivalutazione del paesaggio di Varazze appare legata al riassetto dei fronti a mare (porto, cantieri, passeggiate, arenili, ecc.) e ad una reale integrazione dei tessuti storici con l'edilizia di frangia che li circonda, imponendo per quest'ultima interventi di ristrutturazione urbanistica tendenti a creare nuovi motivi di connessione con la fascia collinare, nelle persistenze di cornice dei paesaggi agrari superstiti.

Il maggiore sviluppo insediativo si localizza, con caratteri relativamente uniformi nell'ambito a mare dove è situato il capoluogo, e sui versanti meglio esposti di mezza costa, riparati dal vento e dominanti sul mare.

Lo sviluppo insediativo é di tipo puntuale, organizzato con soluzioni di media densità intorno a nuclei di media compattezza e consistenza.

Aree produttive dismesse

Nella zona a ponente della fascia costiera di Varazze sono presenti le seguenti aree produttive dismesse e/o in via di dismissione:

1. L'area ricompresa nel Sub distretto T1.C, è costituita da una stretta fascia compresa tra l'Aurelia e l'Aurelia bis o strada di scorrimento; sull'area sono stati da qualche anno demoliti i capannoni industriali abbandonati presenti e anche la palazzina destinata temporaneamente ad uffici per I Vigili del Fuoco. Il primo lotto della T1C è stato realizzato e comprende tre edifici residenziali con piano terra commerciale.
2. Nell'area ricompresa nel Sub distretto T1A così come delimitato nello SUI con nuovo perimetro T1A1, è ora presente un'area parzialmente destinata a parcheggi e un'area che ospiterà un nuovo palazzetto sportivo ed i relativi parcheggi;
3. Nella zona BS, è presente un piccolo edificio ad un piano, attualmente destinato a locale commerciale.
4. Il sub Distretto T1.C comprende anche le funzioni e gli spazi destinati agli standard urbanistici ovvero parcheggi, verde attrezzato e aree comuni. Sono assorbiti all'interno del distretto T1.C anche gli interventi di demolizione e nuova sistemazione delle aree incluse nel sub ambito BS.

Sistema infrastrutturale della mobilità

L'armatura infrastrutturale del territorio di Varazze è costituita dagli assi costieri principali dell'autostrada A10, della SS1 Aurelia e della linea ferroviaria Genova – Savona**.**

Lungo tali assi sono disposti i sistemi insediativi ed i relativi sottosistemi infrastrutturali di livello urbano. La viabilità urbana di Varazze è organizzata anche con sottosistemi di penetrazione verso l'interno, che realizzano un percorso pedemontano, collegando le varie frazioni.

Il territorio presenta una configurazione della rete viaria locale diversificata; la viabilità di livello locale risulta particolarmente intensa e tale da costituire l'armatura fondamentale per il sistema insediativo: infatti, oltre alla SS 1 Aurelia che innerva il centro capoluogo, le SP n. 57 di per le frazioni di Casanova e Alpicella fino a Pianpaludo (Sassello) e 542 per Stella, assicurano, contemporaneamente, il collegamento territoriale e l'impianto insediativo locale, talché la viabilità a carico del Comune si riduce soltanto a quella di urbanizzazione.

L’apparato infrastrutturale di primo livello (autostrada, ferrovia, strada statale) investe direttamente il territorio urbanizzato con scarse possibilità di miglioramento delle caratteristiche fisiche e funzionali. La strada statale, concepita nel suo tracciato attuale come “tangenziale a mare” dei centri storici, ha assunto una funzione di prevalente interesse per attività turistiche e di tempo libero, legate tuttavia alla sola fascia costiera.

1. Strada Statale n. 1 Aurelia. Poiché gli spostamenti verso le polarità urbane di Genova e Savona avvengono prevalentemente tramite l’autostrada A10 o con la ferrovia, che svolge un servizio di tipo metropolitano, l’Aurelia si sta progressivamente specializzando verso fruizioni di tipo turistico e per il tempo libero. Ciò si verifica soprattutto durante il periodo estivo, per la sua contiguità con la linea di costa, ma occorre anche rilevare la frequenza d’uso, durante tutto l’anno, come itinerario ciclistico. Si sottolinea inoltre la presenza del tracciato della linea ferroviaria ormai dismessa, utilizzato per transiti pedonali.

2. Boulevard costieri. Varazze ha recentemente riqualificato ed ampliato le passeggiate a mare attraverso progetti di arredo urbano che hanno dato risposta ad esigenze di uso del tempo libero espresse prevalentemente a livello locale. Attualmente è in fase di realizzazione il primo lotto della nuova passeggiata a levante. Tali sistemazioni confermano le considerazioni svolte sul ruolo della SS Aurelia.

3. Sistema pedemontano di Varazze. Le SP 57 e 542 hanno acquisito in alcuni tratti la prevalente funzione di “percorso residenziale”, a servizio di tessuti residenziali disposti intorno alle frazioni. La SP66 è, inoltre, partecipe di un sistema viario interprovinciale che ha destinazione nell’Eremo del “deserto di Varazze” acquisendo potenzialmente la specializzazione di infrastruttura turistica.

I principali nodi del sistema stradale sono:

1. Casello autostradale di Varazze. E’ in posizione centrale con collegamenti diretti da una parte con il centro di Varazze, e dall’altra con il comprensorio turistico - residenziale dei Piani di Invrea. Svolge, pertanto, un positivo ruolo di collegamento tra la mobilità interna all’ambito e quella esterna.

2. Stazione ferroviaria. Il centro abitato ha la stazione ferroviaria nell’area centrale, con un piccolo parcheggio di interscambio, destinato peraltro anche ad altre funzioni urbane. La stazione, di interesse locale, svolge il ruolo di fermata di linea ferroviaria regionale.

3. Parcheggi costieri. In prossimità del lungomare sono collocate aree parcheggio che svolgono un ruolo di interscambio con il centro e con la passeggiata a mare, ma depotenziano la fruizione e la qualità del lungomare, creando situazioni di disordine urbano e incoerenza per i servizi.

CAPITOLO 4
PROCESSI STORICI DI FORMAZIONE
DELLE ORGANIZZAZIONI TERRITORIALI ED INSEDIATIVE

l primo insediamento umano sorse nella frazione dell'Alpicella nel II millennio A.C. Più tardi, nelle immediate vicinanze della locale stazione ferroviaria sorse nel I secolo un centro cantieristico dell'Impero romano denominata Ad Navalia.

La prima citazione ufficiale del nome, indicata sulla Tavola Puetingeriana, è risalente al X secolo con il toponimo medievale Varagine ("luogo dove vengono varate le navi"). E proprio le fiorenti attività legate alla costruzione delle navi e delle imbarcazioni furono i presupposti per una continua lotta, in epoca medievale, tra i comuni di Savona e di Genoa per il controllo del feudo e del territorio varazzino. Già appartenente alla Marca Aleramica dal XII secolo divenne feudo della famiglia di Bosco e di Ponzone (nei domini dell'omonimo marchesato); nel 1227 si costituì in comune autonomo e quindi ereditato dalla famiglia Malocello (o Malocelli). Rientrato nell'orbita genovese, dopo la stesura e gli accordi della Pace di Varazze del 1251 sulla divisione dei possedimenti territoriali savonesi e genovesi, il feudo venne venduto nel 1290 dai Malocello alla Repubblica di Genova che elevò il borgo di Varazze a sede dell'omonima podesteria avente come giurisdizione territoriale i borghi odierni di Cogoleto, Celle Ligure, Albisola Marina, Albisola Superiore e Stella.

Con la caduta della Repubblica di Genova (1796), sull'onda della Rivoluzione francese e a seguito della prima campagna d'Italia di Napoleone Bonaparte, il territorio varazzino rientrò dal 2 dicembre 1797 nel Dipartimento del Letimbro, con capoluogo Savona, all'interno della Repubblica Ligure. Dal 28 aprile del 1798 con i nuovi ordinamenti francesi, rientrò nell'XI Cantone, come capoluogo, della Giurisdizione di Colombo e dal 1803 centro principale del II Cantone di Varazze nella Giurisdizione di Colombo. Annesso al Primo impero francese dal 13 giugno 1805 al 1814 venne inserito nel Dipartimento di Montenotte.

Nel 1815 fu inglobato nel Regno di Sardegna, così come stabilì il Congresso di Vienna del 1814, e successivamente nel Regno d'Italia dal 1861. Dal 1859 al 1927 il territorio fu compreso nel V mandamento di Varazze del Circondario di Savona facente parte della Provincia di Genova; nel 1927 anche il territorio comunale varazzino passò sotto la neocostituita Provincia di Savona. Nel 1864 ottenne il titolo di città.

Nella villa Astoria, alla fine della Seconda guerra mondiale fu istituita una "Prigione del Popolo", nella quale il 1º maggio 1945 furono uccisi 10 fascisti, tra i quali il generale in pensione Ulderigo Nassi e sua moglie.

Dal 1973 al 31 dicembre 2008 ha fatto parte della Comunità Montana del Giovo, quest'ultima soppressa con la Legge Regionale n° 23 del 29 dicembre 2010 e in vigore dal 1º maggio 2011.

Sviluppo insediativo delle frazioni

Alpicella

Anticamente chiamata Cella delle Alpi o piccola Alpe, Alpicella ha origini remote, si ritiene che i primi insediamenti possano risalire infatti al IV secolo A.C. ne sono dimostrazione i relativi ritrovamenti archeologici. A quel tempo la località diede ospitalità a uomini soprattutto cacciatori e raccoglitori. In epoca romana divenne centro rurale.

Cantalupo

Nel Settecento la signoria di Cantalupo era protettorato della Repubblica di Genova, sotto la giurisdizione dei marchesi Botta Adorno. Il 1º marzo 907, nasce la Società operaia cattolica San Giovanni Battista, che dette nuovo impulso all'economia della frazione, fino ad allora prevalentemente agricola, che si spostò nel settore dell'artigianato e del turismo.

Casanova

La frazione di Casanova è citata dai censimenti e negli atti notarili del comune di Varazze sin dal XIV secolo, come case sparse situate nei pressi del Monte Grosso, suddivise nelle contrade di Villa Dato, Canà, Costa, Fossello, Quinno e Sant'Anna, toponimi sopravvissuti ancora oggi nella odonomastica. Nel 1228 nacque a Casanova il frate domenicano Jacopo De Fazio, poi arcivescovo di Genova dal 1292 al 1298, e dal 1816 venerato come beato dalla Chiesa cattolica; deve molta della sua notorietà alla sua raccolta

agiografica Legenda Aurea, uno dei libri più famosi e diffusi del tardo medioevo. La suddivisione nelle località di Casanova Alta a monte e Casanova Bassa a valle avvenne con la costruzione di due chiese parrocchiali dedicate rispettivamente a San Pietro e San Sebastiano, oggi scomparse. In un atto custodito all'Archivio di Stato di Savona relativo alle riunioni consiliari di Varazze nel 13343 si legge la presenza di rappresentanti delle "ville" (frazioni) di Castagnabuona, Cantalupo, Alpicella, Casanova Alta e Casanova Bassa. La via Quinno era definita "via del legno", poiché la quasi totalità del legname per i cantieri navali di Varazze o per l'arsenale di Genova attraversava questa strada.

Durante il governo della Repubblica di Genova, la zona di Casanova fu teatro di rappresaglie e violenze tra il comune di Varazze e quello di Cogoleto, che non riconosceva la divisione amministrativa e reclamava come proprie le terre in località Deserto, tutte in locazione ad alcune famiglie della frazione. Furono organizzate dal comune ronde a guardia dei boschi di Casanova che rimasero attive fino alla caduta della Repubblica. Nel 1828 alcune aree contestate vennero assegnate al comune di Cogoleto.

Nel XVI secolo furono costruite le due cappelle dedicate a Santa Caterina e un'altra in onore dell'arcivescovo Jacopo, sul luogo dove si presume fosse situata la casa natale. Dopo la proclamazione di beato nell'Ottocento la cappella fu rimaneggiata e completamente restaurata a inizi Novecento. Nel 1728 venne fatta costruire una cappellina in località Sant'Anna. L'aumento della popolazione e l'insediamento delle nobili famiglie genovesi lungo il fiume Teiro nel XIX secolo, portarono all'istituzione di una grande chiesa parrocchiale dedicata alla Natività di Maria. Nel 1798, Casanova si costituì in comune indipendente, ma il 21 maggio dell'anno dopo fu di nuovo inglobata in quello di Varazze. Tra il 9 e il 16 aprile 1800 ebbero luogo nell'area di Savona, Quiliano e Varazze alcuni scontri tra le truppe austriache e quelle francesi guidate dal generale Massena in seguito al tragico assedio di Genova, uno dei quali avvenuto il 12 aprile a Casanova in località Vercigo, ribattezzata da quel momento Battaglia.

Nel 1838 il comune di Varazze costruì a Casanova un cimitero. Vennero costruite altre due cappelle, la cappella Gaggini e la chiesetta della Madonna della Guardia. Vennero realizzate anche due scuole elementari, chiuse nel corso del Novecento, quando la frazione subì un forte calo demografico. Pur possedendo oggi pochi residenti, la frazione di Casanova è una località raggiunta dai turisti come luogo di villeggiatura data la sua posizione panoramica sul mare e da molti abitanti di Varazze data la presenza di chiese e santuari che sono un punto di riferimento per il territorio comunale.

Castagnabuona

Lo stemma della frazione comprende tre torri realmente esistenti e sparse sul territorio della frazione che risalgono all'epoca dell'incursione saracena sul territorio genovese e servivano per l'avvistamento delle imbarcazioni in arrivo nel golfo varazzino.

Durante l'invasione napoleonica in Italia il general Massena, comandante in capo dell'armata d'Italia con compiti di difendere le posizioni ottenute, decide di attaccare gli austriaci e il 10 aprile dell'anno 1800 schiera le compagnie dei Granatieri sulle alture di Castagnabuona, mentre gli austriaci si ritirano sulle cime retrostanti e si ricongiungono con un battaglione venuto a dar manforte da Stella; alle 10 del mattino le truppe del generale Massena schierate lungo tutto il fronte, sferrano l'attacco agli austriaci che dapprima si ritirano, ma sono provvidenzialmente rinforzati dal generale Palfi il quale attacca i francesi sul loro fianco sinistro e li costringe alla ritirata sul monte Croce; da qui gli uomini di Massena, notevolmente ridotti, sfruttano il terreno di Castagnabuona fatto di vallette, cocuzzoli e dorsali ed al quarto assalto degli austriaci riescono a reagire con impeto eroico, terminando vittoriosamente lo scontro: 500 francesi hanno ricacciato indietro 2000 austriaci. Gli austriaci non ammettono lo scacco e intorno alle 17 due forti colonne da Stella S. Martino scendono verso Varazze, ed il generale francese decide di ripiegare su Cantalupo, mentre gli avversari raggiungono Varazze. Durante la battaglia il santuario di N.S. della Croce fu adibito a ricovero per i feriti tanto che dovette essere consacrato nuovamente.

Invrea

Il nome deriva dal fatto che in epoca medievale la zona era di proprietà dei Conti di Ivrea, che qui possedevano un castello. Nella frazione sorge la chiesa di Santa Maria di Latronorio.

Qui vi si trova anche un piccolo menhir, poco documentato, ma che dalla sua posizione domina la città e anche il mare. Come tanti altri menhir, il monolito varazzese è rozzamente tagliato su una base quadrangolare che diventa più stretta nella parte superiore e termina a punta.

Pero

L'abitato è dominato dalla vecchia chiesa parrocchiale e pare debba il suo nome a Pilum, un tipo di arma romana. Sembra infatti che la frazione abbia origini romane, anche in considerazione del fatto che nelle vicinanze si trova una località chiamata Campomarzio, nome che indicherebbe una zona utilizzata per esercitazioni militari. Inoltre, da qui passava la strada di collegamento tra Varazze (all'epoca detta Ad Navalia) e l'entroterra. Dal Pero è possibile raggiungere un'altra frazione di Varazze: Alpicella, e da qui il Monte Beigua.

Fin dal 1800 la zona fra Varazze e il Pero viene utilizzata per produrre carta e ne sono la testimonianza i numerosi mulini sul torrente Teiro.

Sviluppo insediativo di Varazze

Il nucleo del borgo storico, risalente al suo primo impianto all'XI secolo, è racchiuso in quella zona che si estende lungo il dosso collinare che domina il litorale e la valle del torrente Teiro. Il borgo medievale era chiuso da mura - ne esistono ancora alcune tracce - e da cinque porte che si aprivano sia verso il nucleo storico e sia verso i sobborghi allungati lungo la spiaggia quali il Solaro, a levante, e il Borghetto a ponente.

Arrivando a Varazze percorrendo l'Aurelia da Savona, il primo quartiere che si incontra è quello di San Nazario, dal nome della chiesa consacrata ai due santi protettori santi Nazario e Celso. Chiesa inizialmente edificata in stile romanico e nel 1875 impreziosita dalla posa delle statue del beato Jacopo da Varagine e di santa Caterina da Siena, protettori della città.

Già da punta Aspera si può avere una visione panoramica del quartiere e di tutto il golfo varazzino, apprezzando il suggestivo e particolare paesaggio. Chilometri di spiaggia in una cornice di colline in rapida ascesa fino a diventare monti alti oltre i 1000 metri; ecco spiegato il clima mite e temperato.

All'inizio del Novecento Varazze era una delle poche città, oltre Savona, ad avere industrie manifatturiere di una certa importanza. Alcune di queste erano, e sono tuttora, posizionate a San Nazario lungo il litorale e oltre l'Aurelia, dove oggi sorgono la caserma dell'Arma dei Carabinieri, il tracciato e la stazione ferroviaria.

Chiese di Varazze

- Collegiata parrocchiale di Sant'Ambrogio nel centro storico di Varazze. Eretta nel Medioevo, incorporata in un tratto delle mura del XIV secolo, si presenta con facciata in stile barocco e un campanile cuspidato a tre ordini di trifore (appartenente ad un edificio più antico) in stile romanico-gotico. Al suo interno sono conservati un polittico di Giovanni Barbagelata – raffigurante Sant'Ambrogio, santi e angeli musicanti - e una tavola di Luca Cambiaso della Madonna con i santi Giovanni Battista e Francesco d'Assisi. La monumentale facciata, in stile barocco, è stata eseguita nel 1916 su disegno del varazzino Luigi Guglielmo Camogli.
- Chiesa parrocchiale dei Santi Nazario e Celso nel centro storico di Varazze. Costruita nel Cinquecento, presenta una probabile origine romanica dell'edificio, con facciata del 1870.
- Chiesa di San Domenico a Varazze. Eretta sull'area di un preesistente convento del 1419, presenta all'interno affreschi di scuola senese ed un polittico del XVI secolo. Pregevole il chiostro e la sala capitolare con contrafforti ogivali. Sulla facciata è presente una palla di cannone scagliata dalla flotta francese.
- Chiesa antica di Sant'Ambrogio, poco fuori il centro storico di Varazze, nei pressi delle vecchie mura medievali del XII secolo. Se pur diroccata e in stato di rudere è ben riconoscibile lo stile romanico che contraddistingueva uno dei primi edifici di culto del territorio varazzino. La sua documentazione è risalente al 1139 in una citazione nella quale il vescovo di Savona Aldizio donava la stessa al vescovo di Betlemme Ansellino, quest'ultimo profugo dalla Terrasanta. L'impianto è risalente al periodo duecentesco, se non ad un secolo antecedente, con portale in stile gotico del XIII secolo; gli archetti binati, dell'XI secolo, si ripetono nella parte bassa dell'attiguo campanile.
- Santuario di Santa Caterina da Siena a Varazze. Eretto nel XVII secolo, la facciata è stata completamente rifatta nel 1940.

CAPITOLO 5
PRESTAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Tipologie edilizie

Il tipo edilizio è l'edificio abitativo così come è venuto configurandosi in una determinata epoca ed in un determinato contesto territoriale, consolidatosi nelle forme e ancora oggi, almeno in parte leggibile in quanto rispondente, per un lungo periodo, alle esigenze degli abitanti e alle potenzialità del territorio interessato.

Il territorio definito dai sistemi vallivi risulta caratterizzato paesisticamente dalla presenza di pochi, determinati tipi edilizi, pur presenti nella molteplicità delle loro accezioni, corrispondenti di volta in volta ai diversi individui edilizi ed architettonici.

La finalità dell'indagine sulle tipologie di origine storica è l'analisi dei caratteri strutturanti di maggior importanza dei tessuti edilizi, visti come conoscenza necessaria per lo studio delle possibilità operative di intervento.

La base per tale classificazione è data dal processo di formazione della struttura edilizia storica, dal punto di vista dei suoi elementi costitutivi e del loro modo di organizzarsi.

E' opportuno, prima di procedere con l'esame vero e proprio dei vari tessuti e tipi edilizi, fornire preliminarmente alcune definizioni.

Classificazione delle unità tipologiche

Sulla base delle invarianti morfologiche, le singole unità tipologiche sono state così classificate:

a) case a schiera,
b) rifusioni edilizie di case a schiera o d'altro;
c) edifici specialistici;
d) tipo a blocco.

a) Case a schiera

- Elementi di passo monocellulare e bicellulare.

Costituiscono la matrice originaria del tessuto edilizio storico, in particolare per i centri di fondovalle organizzati lungo la viabilità. Corrispondono alle unità abitative così come si sono venute consolidando nel medioevo. In molte aree il tipo sussiste ancora a livello "unità edilizia" autonoma, in molte altre zone, il tipo, pur avendo conservato intatte le caratteristiche più significative, ha subito un processo di aggregazione, soprattutto funzionale, con altre unità tipologiche (di solito della stessa specie), fino a confluire in una "unità edilizia" più ampia. In altre zone, infine, il tipo ha subito processi di rifusione tali che, pur essendo ancora leggibile nella struttura muraria dell'edificio rifuso, ha perso tutti gli elementi di connotazione. In questo caso è il risultato della rifusione che si qualifica come nuova, autonoma "unità tipologica" (il processo più frequente è l'aggregazione di più elementi di passo mono e/o bicellulare a formare degli elementi di linea).

Gli elementi di passo monocellulare sono, in genere, caratterizzati dalla presenza di due muri portanti ortogonali di prospetto su strada. In certi casi può esistere anche un muro portante intermedio.

Il campo di variabilità più frequente della larghezza del corpo di fabbrica è di 4-6 mt.; la larghezza massima non supera i 7 mt. a seconda della larghezza, il fronte su strada presenta da 2 a 3 file di finestre.

Gli elementi di passo bicellulare sono, in genere, caratterizzati dalla presenza di 3 o 4 muri portanti ortogonali al muro su strada. Gli elementi di passo monocellulare e bicellulare presentano una profondità del corpo di fabbrica che varia da 1 a 4 moduli, cioè da 5 a 20 mt. A seconda del numero di moduli varia la posizione del corpo scale e delle prese di aria e di luce.

E' chiaro che le possibilità di variazioni e la complessità del tipo sono maggiori per gli elementi di passo bicellulare che per quelli di passo monocellulare. La profondità di questi "tipi" è determinata dalla profondità del frazionamento catastale e cioè sempre tale da interessare praticamente tutta l'area di pertinenza del singolo organismo edilizio.

Non sempre tale processo di intasamento ha dato luogo ad episodi chiaramente superfettativi. A volte l'organismo edilizio si è espanso mediante un riadeguamento dell'impianto tipologico alla nuova profondità dell'edificio (per esempio tramite lo spostamento della casa). Dal punto di vista operativo ciò comporta un problema non indifferente di metodo, in quanto ci si trova spesso di fronte ad organismi tipologicamente consolidati, ma per i quali si impongono in modo drammatico -al fine di conseguire standard di luminosità e di areazione minimamente accettabili problemi di riadeguamento della profondità del corpo di fabbrica che comportano una modifica dell'impianto organizzativo del "tipo".

b) Rifusioni edilizie da case a schiera o d'altro

Gli elementi in linea sono in genere frutto di rifusioni operate su elementi di passo mono e bicellulare che sono in tal modo stati adeguati alle esigenze delle nuove classi intermedie. Schematizzando al massimo il discorso si può affermare che gli elementi di linea stanno alla borghesia che si è venuta consolidando a partire dal XVIII sec., come gli elementi di passo monocellulare e bicellulare stanno alle classi artigianali medioevali.

Esiste una distinzione tra aggregazioni "compiute" o "incompiute", intendendo con la prima reazione quei casi in cui la rifusione si è spinta al punto da organizzare in maniera unitaria il fronte e la distribuzione interna (allineamento dei solai, ecc.) anche in forma di rifusione lottizzativa.

Nelle aggregazioni incompiute si può parlare, invece, di semplice accorpamento che conserva visibili matrici originarie, col mantenimento di una certa autonomia distributiva o la sola utilizzazione di un blocco scala comune.

La larghezza sul fronte strada degli elementi di linea corrisponde ad almeno tre moduli pari a 4 muri di spina ortogonale alla strada; il numero delle file delle finestre sul fronte strada è pari a 5 o 6 file. Dato il processo formativo di queste unità risulta assai difficile classificare nel dettaglio i singoli elementi di invarianza.

Da questa prima classificazione si possono trovare in molti casi gli elementi individuanti la "linea di profondità o linea frontale".

Per "linea di profondità" si intende l'impianto con il lato minore parallelo al percorso principale e con lo sviluppo in profondità, comprendente il doppio affaccio dell'appartamento. Per "linea frontale" si intende invece l'impianto con il lato maggiore predisposto parallelamente al percorso principale e con sviluppo frontale.

c) Edifici specialistici

Gli elementi specialistici seriali sono quei complessi architettonici il cui impianto organizzativo discende da una funzione specializzata, ma che al contempo sono inseriti in un sistema di aggregazione seriale di elementi non specializzati. In genere elementi specialistici seriali nascono come ristrutturazione o sostituzione di elementi seriali non specializzati in corrispondenza di punti di confluenza di particolare importanza del sistema delle percorrenze.

Da un punto di vista funzionale gli edifici specialistici seriali sono assimilabili molto frequentemente allo schema tipologico del palazzo, in tutte le modificazioni del "tipo" subite nel tempo.

d) Case a blocco

L'edificio a blocco è quello derivante dall'accorpamento di corpi edilizi di matrice storica ad elementi a schiera e in linea preesistenti. La forma del fabbricato tende ad identificarsi con quella del lotto di pertinenza, in parte delimitato da percorsi.

Il blocco si addossa ai corpi edilizi esistenti, dando origine a differenti forme di aggregazione, la cui articolazione è influenzata da peculiari caratteri del sistema delle percorrenze e della morfologia del luogo.

Forme frequenti di aggregazione a blocco sono a grappolo (di forma occasionale lungo un asse di percorrenza principale di più assi) o a fondaco (quando il blocco si apre per l'introduzione di percorsi e spazi interni quali vicoli o piccoli spiazzi).

Tipi edilizi presenti nel territorio agricolo

Il territorio costituisce un ambiente dalle caratteristiche abbastanza unitarie.

I versanti presentano infatti un manto vegetazionale prevalentemente a boschi con isolate costruzioni rurali di tipo elementare e case rurali maggiormente articolate, che spesso concorrono a definire piccoli aggregati, strettamente integrati con le diverse forme di colture agricole presenti sul territorio.

Negli aggregati rurali le costruzioni originarie sono una attaccata all'altra lungo la strada principale. In genere, si ha l'accesso ai piani terreni, occupati per lo più dalle stalle, e alle scale interne, per cui si accede al piano superiore delle abitazioni, ove sono la cucina, la sala, e le camere da letto. Intorno all'abitato si trovano gli orti e le proprietà coltivate ad oliveto e fienile.

E' comunque estremamente difficile trovare ancora abitazioni rurali nei centri abitati nella loro forma originaria in seguito al frazionamento della proprietà rustica e dell'abitazione.

Spesso si riscontra una semplificazione di tale tipologia secondo uno schema di distribuzione così articolato: al piano terreno la cantina e il vano per gli attrezzi, al piano superiore, accessibile mediante una rampa di scala esterna o interna, la cucina e la stanza da letto.

Spesso la casa rurale disposta sul terreno a fasce presenta l'elemento della scala, necessario al superamento del dislivello del terreno, esterno al fabbricato.

Un esempio interessante di casa rurale è rappresentato dalla tipologia con rustico e fienile giustapposti in una costruzione più piccola, a lato della casa, mentre dall'altro lato, sullo stesso allineamento, si trova un atrio coperto che serve da legnaia.

Il sistema delle emergenze architettoniche

Le principali emergenze storico – architettoniche presenti nel territorio di Cogoleto sono:

Architetture civili

- **Palazzo Beato Jacopo da Varazze** nel centro storico varazzino, già sede della civica amministrazione. Nella facciata posta all'interno del borgo è presente una statua del beato. Sul lato della passeggiata, nell'attigua torretta, è affrescato lo stemma cittadino;
- **Porta occidentale**, varco al centro storico;
- **Villa Cilea**.

Architetture religiose

- **Oratorio di San Giuseppe e della Santissima Trinità** nel centro storico di Varazze, a fianco della collegiata di Sant'Ambrogio;
- **Oratorio dell'Assunta** nel centro storico Varazze;
- **Oratorio di San Bartolomeo** nel centro storico di Varazze. Conserva al suo interno una cassa processionale del Martirio di san Bartolomeo, attribuita alla scuola dello scultore Anton Maria Maragliano, e un polittico della Pietà con Annunciazione e santi del pittore Teramo Piaggio del 1535.
- **Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio** abate nella frazione di Alpicella.
- **Chiesa parrocchiale della Natività della Beata Vergine** nella frazione di Casanova.
- **Santuario di Nostra Signoria della Guardia** sul monte Grosso in prossimità della frazione Casanova.
- **Cappella di Santa Caterina** nella frazione di Casanova.
- **Cappella del Beato Jacopo da Varagine** nella frazione di Casanova.
- **Santuario di Nostra Signoria delle Croce** nella frazione di Castagnabuona, lungo il crinale tra Varazze e Celle Ligure.

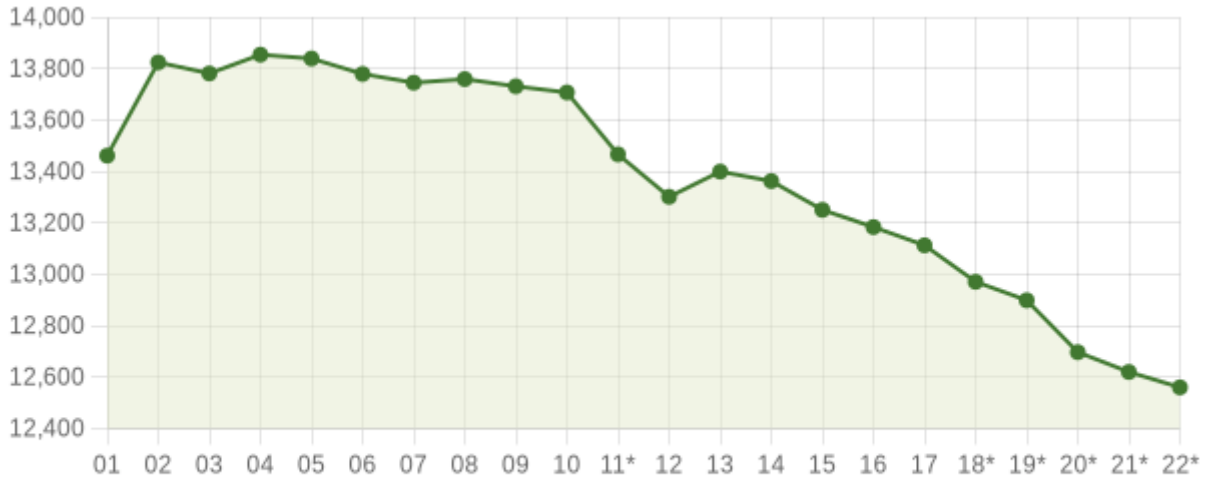
- **Chiesa parrocchiale di Nostra Signoria delle Grazie** nella frazione di Faje.
- **Vecchia chiesa parrocchiale della Santissima Annunziata** nella frazione di Pero.
- **Nuova chiesa parrocchiale della Santissima Annunziata** nella frazione di Pero.
- **Chiesa di Santa Maria di Latronio** nella località di Piani d'Invrea, risale al XII secolo.
- **Convento di San Giacomo di Latronio** nella località di Piani di San Giacomo, risalente al XII secolo.
- **Convento dei frati Cappuccini**, sito sulla collina di Tasca, fu costruito nel Seicento
- **Eremo del deserto** nell'omonima località.
- **Chiesa della Madonna degli Angeli**.
- **Chiesa di San Donato** nell'omonima località, considerato il primo edificio religioso cristiano di Varazze.

Per una migliore definizione dei beni architettonici ed artistici si rimanda comunque all'allegato riferito ai beni vincolati con decreto ministeriale, elencati in apposito capitolo.

CAPITOLO 6
PROCESSI SOCIO –ECONOMICI

Andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Varazze dal 2001 al 2022

L'andamento demografico della popolazione residente (dati Istat) evidenzia una costante riduzione di popolazione dal 2001 al 2022.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI VARAZZE (SV) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

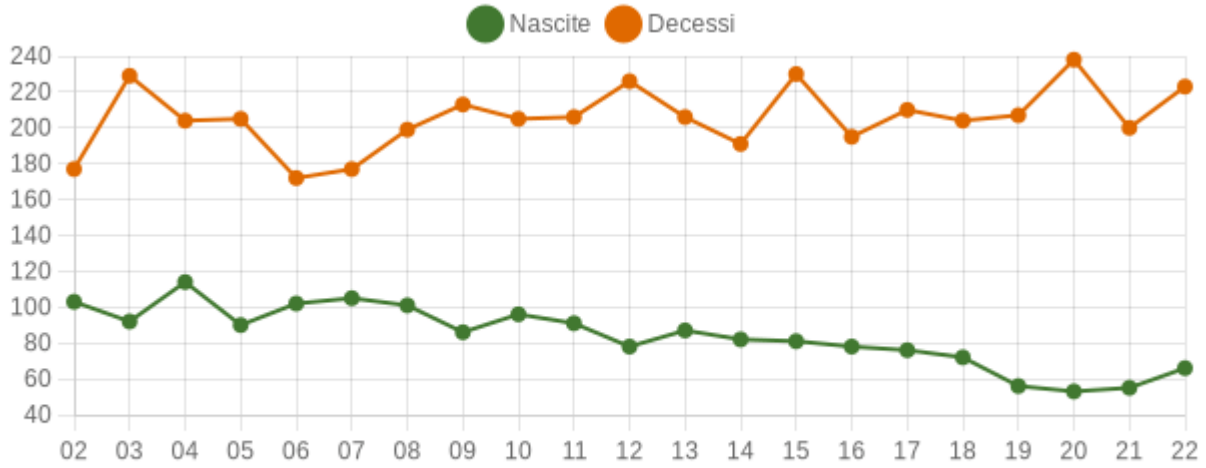
Da una lettura di maggior dettaglio temporale (dati anagrafici al 31 dicembre di ogni anno) emerge come i dati siano stati altalenanti nel decennio scorso e come l'andamento della popolazione residente abbia registrato, dal 2011, una costante diminuzione fino ad arrivare con l'ultimo dato disponibile al minimo storico dell'anno 2022 (12.560 abitanti).

Anno	*Data rilevamento*	*Popolazione residente*	*Variazione assoluta*	*Variazione percentuale*	*Numero Famiglie*	*Media componenti per famiglia*
2001	31 dicembre	**13.462**	-	-	-	-
2002	31 dicembre	**13.825**	+363	+2,70%	-	-
2003	31 dicembre	**13.782**	-43	-0,31%	6.491	2,10
2004	31 dicembre	**13.855**	+73	+0,53%	6.612	2,07
2005	31 dicembre	**13.840**	-15	-0,11%	6.684	2,05
2006	31 dicembre	**13.780**	-60	-0,43%	6.719	2,03
2007	31 dicembre	**13.746**	-34	-0,25%	6.771	2,01
2008	31 dicembre	**13.760**	+14	+0,10%	6.820	2,00
2009	31 dicembre	**13.732**	-28	-0,20%	6.355	2,14
2010	31 dicembre	**13.708**	-24	-0,17%	6.869	1,98
2011 *(1)*	*8 ottobre*	***13.668***	*-40*	*-0,29%*	*6.861*	*1,98*
2011 *(2)*	*9 ottobre*	***13.461***	*-207*	*-1,51%*	-	-
2011 (3)	31 dicembre	**13.467**	-241	-1,76%	6.836	1,95

2012	31 dicembre	**13.302**	-165	-1,23%	6.719	1,97
2013	31 dicembre	**13.400**	+98	+0,74%	6.701	1,99
2014	31 dicembre	**13.363**	-37	-0,28%	6.660	1,99
2015	31 dicembre	**13.251**	-112	-0,84%	6.679	1,97
2016	31 dicembre	**13.184**	-67	-0,51%	6.654	1,96
2017	31 dicembre	**13.113**	-71	-0,54%	6.546	1,98
2018*	31 dicembre	**12.971**	-142	-1,08%	6.514	1.97
2019*	31 dicembre	**12.899**	-72	-0,56%	6.520	1,96
2020	31 dicembre	**12.697**	-202	-1,57%	6.496	1,94
2021	31 dicembre	**12.620**	-77	-0,61%	6.506	1,92
2022	31 dicembre	**12.560**	-60	-0,48%	6.498	1,91

(¹) bilancio demografico pre censimento .2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)
(²) bilancio demografico post- censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre).
(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre) E' la somma delle due righe precedent.
(*) popolazione post censimento

Tale decrescita è evidentemente causata soprattutto dal movimento naturale della popolazione, caratterizzato da un andamento costante e tendente al ribasso delle nascite, le quali rimangono sempre inferiori ai decessi.



Movimento naturale della popolazione
COMUNE DI VARAZZE (SV) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	*Bilancio demografico*	*Nascite*	*Variaz.*	*Decessi*	*Variaz.*	*Saldo Naturale*
2002	1 gennaio-31 dicembre	103	-	177	-	-74
2003	1 gennaio-31 dicembre	92	-11	229	+52	-137
2004	1 gennaio-31 dicembre	114	+22	204	-25	-90
2005	1 gennaio-31 dicembre	90	-24	205	+1	-115
2006	1 gennaio-31 dicembre	102	+12	172	-33	-70
2007	1 gennaio-31 dicembre	105	+3	177	+5	-72

2008	1 gennaio-31 dicembre	101	-4	199	+22	-98
2009	1 gennaio-31 dicembre	86	-15	213	+14	-127
2010	1 gennaio-31 dicembre	96	+10	205	-8	-109
2011 *(1)*	*1 gennaio-8 ottobre*	*59*	*-37*	*164*	*-41*	*-105*
2011 *(2)*	*9 ottobre-31 dicembre*	*32*	*-27*	*42*	*-122*	*-10*
2011 (3)	1 gennaio-31 dicembre	91	-5	206	+1	-115
2012	1 gennaio-31 dicembre	78	-13	226	+20	-148
2013	1 gennaio-31 dicembre	87	+9	206	-20	-119
2014	1 gennaio-31 dicembre	82	-5	191	-15	-109
2015	1 gennaio-31 dicembre	81	-1	230	+39	-149
2016	1 gennaio-31 dicembre	78	-3	195	-35	-117
2017	1 gennaio-31 dicembre	76	-2	210	+15	-134
2018	1 gennaio-31 dicembre	72	-4	204	-6	-132
2019	1 gennaio-31 dicembre	56	-16	207	+3	-151
2020	1 gennaio-31 dicembre	53	-3	238	+31	-185
2021	1 gennaio-31 dicembre	55	+2	200	-38	-145
2022	1 gennaio-31 dicembre	66	+11	223	+23	-157

(1) bilancio demografico pre censimento .2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)
(2) bilancio demografico post- censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre).
(3) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre) E' la somma delle due righe precedent.
(*) popolazione post censimento

Distribuzione della popolazione 2022 - Varazze

Età	*Maschi*	*Femmine*	*Totale*	
				%
0-4	161 50,3%	159 49,7%	**320**	2,5%
5-9	205 49,3%	211 50,7%	**416**	3,3%
10-14	301 56,6%	231 43,4%	**532**	4,2%
15-19	295 52,6%	266 47,4%	**561**	4,4%
20-24	263 50,1%	262 49,9%	**518**	4,2%
25-29	267 53,1%	236 46,9%	**471**	4,0%
30-34	262 51,6%	246 48,4%	**354**	4,0%
35-39	287 52,2%	263 47,8%	**284**	4,4%
40-44	359 50,1%	357 49,9%	**716**	5,7%
45-49	501 51,2%	478 48,8%	**979**	7,8%
50-54	524 48,9%	548 51,1%	**1.072**	8,5%
55-59	519 49,3%	533 50,7%	**1.052**	8,3%
60-64	439 46,7%	501 53,3%	**940**	7,4%
65-69	429 48,0%	464 52,0%	**893**	7,1%
70-74	440 46,6%	505 53,4%	**945**	7,5%

75-79	330 44,4%	413 55,6%	**743**	5,9%
80-84	291 43,3%	381 56,7%	**672**	5,3%
85-89	140 34,4%	267 65,6%	**407**	3,2%
90-94	72 30,9%	161 69,1%	**233**	1,8%
95-99	12 24,0%	38 76,0%	**50**	0,4%
100+	2 66,7%	1 33,3%	**3**	0,0%
Totale	6.099 48,3%	6.521 51,7%	**12.620**	100,0%

Struttura della popolazione dal 2002 al 2023

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.
Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Come risulta evidente dalla tabella riportata in seguito l'indice di vecchiaia, che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione, ossia il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni, risulta essere nel 2023 per il Comune di Varazze 312,5 anziani ogni 100 giovani.

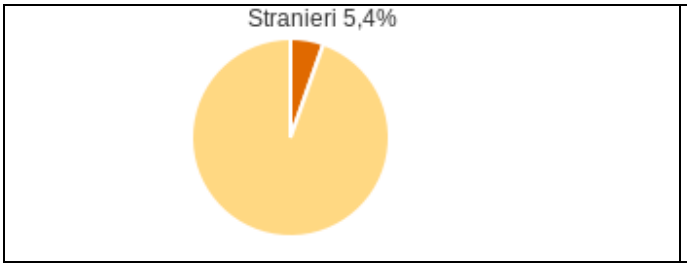
Anno	*Indice di* ***vecchiaia***	*Indice di* ***dipendenza*** *strutturale*	*Indice di* ***ricambio*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***struttura*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***carico*** *di figli per donna feconda*	*Indice di* ***natalità*** *(x 1.000 ab.)*	*Indice di* ***mortalità*** *(x 1.000 ab.)*
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	253,8	56,1	205,4	119,1	15,9	7,5	13,0
2003	250,3	57,7	213,5	121,4	17,1	6,7	16,6
2004	257,6	58,1	209,5	125,6	17,6	8,2	14,8
2005	252,2	58,4	204,1	126,5	18,0	6,5	14,8
2006	250,8	59,6	198,9	131,2	17,8	7,4	12,5
2007	250,9	60,9	206,9	135,7	18,3	7,6	12,9
2008	253,1	62,1	209,6	139,3	18,7	7,3	14,5
2009	249,4	62,0	222,0	142,9	18,8	6,3	15,5
2010	251,0	62,2	228,0	148,3	17,7	7,0	14,9
2011	249,0	62,1	220,0	154,8	17,9	6,7	15,2
2012	255,5	64,1	210,4	158,1	18,0	5,8	16,9
2013	255,6	65,5	204,7	162,2	17,9	6,5	15,4
2014	255,4	67,4	199,0	164,9	18,1	6,1	14,3
2015	262,9	68,3	186,1	169,8	17,8	6,1	17,3
2016	265,9	68,6	177,2	171,6	17,6	5,9	14,8
2017	272,1	69,4	172,6	174,2	17,3	5,8	16,0
2018	276,5	69,8	166,1	177,7	17,2	5,5	15,6
2019	286,4	70,2	164,1	180,1	17,3	4,3	16,0
2020	292,5	70,4	170,8	182,7	17,3	4,1	18,6

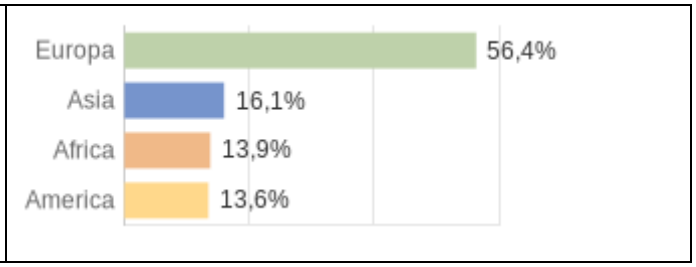
Anno	*Indice di* ***vecchiaia***	*Indice di* ***dipendenza*** *strutturale*	*Indice di* ***ricambio*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***struttura*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***carico*** *di figli per donna feconda*	*Indice di* ***natalità*** *(x 1.000 ab.)*	*Indice di* ***mortalità*** *(x 1.000 ab.)*
2021	295,3	70,4	170,5	181,6	16,3	4,3-	15,8
2022	311,2	70,4	167,6	179,8	15,2	5,2	17,7
2023	312,5	70,7	173,9	175,1	15,3		

Cittadini stranieri Varazze 2023

Gli stranieri residenti a Varazze al 1° gennaio 2023 sono **673** e rappresentano il 5,4% della popolazione residente.







Osservazioni
Al calo demografico e ad un alto indice di invecchiamento corrisponde anche una minore capacità di reazione (indice di ricambio della popolazione attiva ed indice di dipendenza strutturale) alla crisi economica che sta ancora caratterizzando il territorio ligure, se pur con parametri analoghi a quelli degli altri comuni costieri savonesi.
Una fase di crescita debole o negativa può essere colta come opportunità per una generale risistemazione del patrimonio edilizio 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.

Parallelamente all'andamento demografico si registra un processo di decrescita anche nelle attività produttive relative all'industria manifatturiera e cantieristica navale.
In particolare sono state dismesse attività di significativa rilevanza sotto il profilo dell'economia del territorio quali: Cotonificio Ligure, Cartiera, Cantieri Baglietto.
Si rileva un numero costante di residenti ed un calo delle presenze alberghiere negli ultimi cinque anni.
Si riscontra una costante e importante presenza di turisti giornalieri nei fine settimana, dovute ai pendolari e alle presenze fluttuanti dei turisti delle seconde case che si concentrano nei fine settimana e in alcuni mesi estivi.

CAPITOLO 7

CAPACITA' TURISTICO-RICETTIVA DEL COMUNE

In sintesi:

Peculiarità

- Ambito maggiormente attrezzato, da un punto di vista ricettivo alberghiero rispetto al distretto turistico di Ponente provinciale;
- Presenza di ville suburbane di pregio e di attrattive mari-monti;
- Presenza di turismo di seconda casa.

Criticità

- Coesistenza di insediamenti industriali cantieristici in aree di interesse turistico;
- Problemi di congestionamento automobilistico, legati all'insufficienza di parcheggi;
- Mancanza di una vera specializzazione turistica soprattutto per l'entroterra.

Scenari

- Diversificazione dell'offerta turistica in termini di target e di stagione turistica, con attenzione rivolta a selezionare attività di elevata qualità;
- Crescita dei servizi necessari alla nuova concezione di valorizzazione turistica;
- Riqualificazione dell'ambito turistico in termini sia ambientali ed infrastrutturali sia di risorse umane che operano nel settore;
- Incremento di pacchetti turistici integrati costa - entroterra

All'interno di questo sistema per prossimità territoriale e continuità funzionali, sebbene facente parte della limitrofa Provincia di Genova, rientra anche il Comune costiero di Cogoleto.

Le linee di indirizzo della programmazione del PTC sono:

- passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica il che significa ipotizzare che la pluralità di elementi (ricettivi, fuori albergo, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali, ecc..) diffusi sul territorio siano fra loro coordinati al fine di sviluppare le potenzialità turistiche presenti sul territorio e promuovere un prodotto territoriale forte;
- riequilibrare sul territorio il flusso delle presenze turistiche balneari rispettando il livello delle capacità di ciascuna località;
- allungare la stagione balneare (che, a partire dal 1994 ha già evidenziato trend significativi nei mesi di maggio, giugno e settembre);
- sviluppare la domanda extra balneare (che, sempre nel periodo considerato, risulta in declino) e quindi individuare nuovi target di domanda connessi all'ampliamento della gamma di prodotti turistici offerti sul territorio provinciale sulla base delle specializzazioni evidenti in ciascun ambito provinciale;
- potenziare la gamma dei prodotti offerti mediante valorizzazione dei fattori di potenziale turistico presenti in ciascun territorio (come, ad esempio il clima, l'ambiente e la tradizione) e, quindi: turismo delle produzioni tipiche; turismo sportivo e paesaggistico; turismo del benessere fisico; turismo della terza età; turismo congressuale, turismo studentesco e giovanile;
- sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra che risulta ancora estremamente debole sia per la scarsa presenza di strutture ricettive, sia per una non adeguata valorizzazione del potenziale turistico legato agli aspetti storici (grotte preistoriche, siti archeologici, pareti di roccia ed altri manufatti storici come castelli, torrioni, ecc...) e paesaggistici (sistemi dei percorsi pedonali, dei sentieri, ecc...) anche con specifici progetti di promozione turistica delle parti più interessanti del territorio provinciale;

- ampliare l'offerta ricettiva dei centri costieri minori;
- riqualificare le strutture esistenti, non solo con interventi di riammodernamento, ma anche individuare nuove formule ricettive che consentano di "catturare" target diversi e aggiuntivi di consumatori turistici;
- articolare l'offerta di tipologie ricettive, cercando di evitare trasformazioni "in massa" da strutture alberghiere a RTA, onde evitare la riformazione di un'offerta non differenziata. Il grado di differenziazione delle strutture deve essere ampio, funzionale ai diversi target della clientela. L'impresa turistica deve essere vista come una vera e propria impresa economica e far sì che possa godere di tutti i benefici e gli incentivi previsti per le altre imprese. Studiare opportune misure di promozione e marketing affinché l'offerta alberghiera superi l'attuale frammentazione;
- favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere infrastrutturale viario ed autostradale e telematico, interventi di infrastrutture puntuali, come parcheggi; realizzazione di un sistema di porti ed approdi turistici attrezzati (in grado di fornire anche servizi di manutenzione, di ricambio di pezzi e/o componenti), piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri, sistemi di trasporto pubblico innovativi;
- sostenere le misure e gli interventi in materia di protezione dell'ambiente e della natura per la valorizzazione e la funzione ricreativa e turistica del territorio e del paesaggio.

Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi (L.r. 1 e 2 del 2008)

La Regione Liguria ha emanato la legge n. 1 in data 07.02.2008, concernente misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali.

I Comuni, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avevano il compito di effettuare il censimento delle strutture ricettive di cui al comma 1, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, e individuare le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime.

Nel comune di Varazze sono state individuate tre tipi di zone destinate ad attività ricettive:

Area H1: strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione d'uso ad albergo con alta potenzialità di sviluppo (qualitativa e/o dimensionale) della struttura esistente.

Area H2: strutture di nuovo impianto e/o ampliamento consistente della struttura esistente.

Area Ambito Urbano: attività alberghiere vincolate dalla l.r. n. 1/2008.

Area K strutture ricettive all'aria aperta

Ai soli fini dell'applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e ss.mm.ii. gli immobili in zona area H1 sono assimilati agli ambiti e sub ambiti entro i quali sono ricompresi.

Per le attività alberghiere esistenti si sono adottati, per l'inserimento in zona H1 i criteri individuati dalla L.R. 07/02/2008 n° 1 e ss.mm.ii.

Le strutture ricettive garantiscono la gestione unitaria e l'offerta libera ed indifferenziata al pubblico (art. 3 L.r. 07/02/2008 n° 2). Per le strutture ricettive alberghiere e per i campeggi è consentita una gestione separata di attività commerciali o di pubblico esercizio.

Le strutture ricettive sono così individuate:

3.1 – strutture ricettive alberghiere:
- 3.1.1 - gli alberghi;
- 3.1.2. - le residenze turistico-alberghiere;
- 3.1.3. - le residenze d'epoca;
- 3.1.4 - le locande;
- 3.1.5. - gli alberghi diffusi.

3.2 – strutture ricettive all'aria aperta

3.2.1 – villaggi turistici;
3.2.2. – campeggi;
3.3 – altre strutture ricettive

Le caratteristiche delle sopra elencate tipologie trovano definizione nella normativa regionale vigente.
Aree H1 Per le strutture ricettive di tipo albergo possono essere consentite altre destinazioni d'uso complementari alla destinazione principale nella misura compatibile con il mantenimento della capacità ricettiva dell'esercizio:

- attività di pubblico esercizio (bar, ristorazione, così come definite dall'art. 8 delle NTA di PUC)
- cultura, ricreazione, sport
- abitazione del proprietario o conduttore nel limite di una nel solo caso in cui la stessa esisteva all'entrata in vigore della L.R. n. 1/2008.

Interventi ammessi con con titolo abilitativo edilizio diretto:
interventi di cui agli articoli 7-8-9-10 della L.R. 06/06/2008 n° 16 e ss.mm.ii. (senza aumento di volume
Interventi ammessi con con titolo abilitativo edilizio convenzionato:
interventi di cui all'art. 10 (con aumento di volume) e agli articoli 14 e 16 della L.R. 06/06/2008 n° 16 e ss.mm.ii.
E' ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di volume quando espressamente previsto nelle singole schede di zona e nelle presenti norme.

Per gli alberghi, quando le schede di progetto non prevedono aumenti di volume e ad esclusione degli immobili inseriti in ambiti assimilabili alla zona A (ambito C1 e sub-ambiti AE del P.U.C.), è da considerarsi come aggiornamento, l'eventuale trasformazione edilizia con incremento volumetrico di immobili alberghieri. In questo caso si applicano i seguenti parametri edilizi che costituiscono limite di densità edilizia per ciascuna area H1 considerata:
aumento di volume massimo
per miglioramento servizi (spazi comuni e/o accessori) finalizzati eventualmente all'iscrizione in una classe di categoria superiore all'esistente: 10%
per aumento capacità così suddivisa:
per volumetria inferiore a mc 4.000: 20%
per la parte di volumetria comprese tra mc 4.001 e mc 6.000: 10%
per la parte di volumetria superiore a mc 6.000: 5%
Le indicazioni dimensionali riportate nelle schede sono da considerarsi come stime di massima: i dati dimensionali dello stato attuale, e i relativi incrementi, andranno puntualmente verificati e documentati in sede di istanza di trasformazione edilizia degli immobili.
Altezza massima, salvo più puntuali considerazioni a livello di scheda di zona:

- per le zone assimilabili alle zone A (ambito C1 e sub-ambiti AE del P.U.C.), quella dello stato attuale del corpo architettonico principale, alla quale potranno allinearsi eventuali corpi secondari al fine di ricomporre unitariamente prospetti, recuperare superfetazioni ed elementi incongrui;
- per le altre zone: un piano oltre agli esistenti di altezza utile netta non superiore a m 3,5 (sempre che l'altezza massima non superi quella degli edifici circostanti)

distanza dai fabbricati minima m 10
distanza dai confini di proprietà minima m 3
distanza dai confini di zona minima m 3
Aree da asservire a parcheggio:
1. nei sub-ambiti assimilabili alle zone A e B come definite dal D.M. 1444/1968:
   1 posto auto ogni due camere realizzate
   1 posto auto per i dipendenti ogni 10 camere realizzate

Nelle altre zone:
1 posto auto ogni nuova camera realizzata;
1 posto auto per i dipendenti ogni 5 camere realizzate

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di asservire tali superfici nell'area oggetto d'intervento, il soggetto attuatore dovrà indicare come siano altrimenti soddisfatti i bisogni relativi al servizio stesso in altra zona, ovvero corrispondere al comune la cifra relativa alla monetizzazione del servizio relativo al parcheggio secondo le modalità e i criteri previsti dalle norme di attuazione del PUC (art. 14 dell Norme di Attuazione Elaborato 11)
Per le destinazioni complementari (sale riunioni, palestre, ecc..) dovrà essere reperita una dotazione di parcheggi pertinenziali nella quantità prevista dalla Legge n.122/1989
Le presenti norme fanno riferimento ai parametri edilizi definiti dalle NTA di P.U.C.
Sono ammessi accorpamenti di volumi esistenti nella stessa zona, aventi la stessa destinazione alberghiera.
Tali volumi vengono sommati a quello dell'edificio principale ed è quindi ammesso l'aumento di volumetria alle condizioni sopra indicate.
Sono altresì ammessi, al fine di migliorare l'immagine globale del contenitore edilizio in oggetto, accorpamenti di volumi esistenti nell'area di pertinenza e destinati a depositi, lavanderia, ricovero veicoli, ecc.
Su tali volumi non è ammesso aumento di volumetria.
Gli aumenti di volume previsti dal presente articolo, realizzabili nel rispetto comunque dei parametri edilizi e urbanistici previsti dalla normativa generale e di PUC, non richiedono asservimenti di terreno e sono assentibili mediante titolo abilitativo diretto o convenzionato nei casi in cui l'ampliamento superi il 20%; qualora per le caratteristiche dell'intervento proposto l'Amministrazione Comunale ritenga che non sussistano i requisiti per la realizzazione di opere a scomputo secondo la normativa vigente si dovrà procedere al pagamento del contributo di costruzione dovuto.

Per gli interventi su immobili ricadenti in ambito C1 (centro storico) nonché per quelli su edifici indicati come di particolare valore storico artistico e/o ambientale dalla strumentazione urbanistica e paesistica vigente, è previsto il corredo progettuale.
Nei casi di titolo abilitativo convenzionato la convenzione dovrà prevedere:

- nel caso in cui la concessione edilizia riguardasse anche la realizzazione di attrezzature e/o servizi d'uso pubblico dovrà essere previsto il termine di apertura al pubblico
- il regolamento di gestione dell'attrezzatura
- le garanzie ipotecarie o fidejussione previste
- le sanzioni in caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nella convenzione.

Nel caso in cui l'intervento sia ricompreso fra quelli disciplinati dall'art. 16 della L.R. 06/06/2008 n° 16 e ss.mm.ii. (ristrutturazione urbanistica) il relativo progetto dovrà essere accompagnato da Schema di Assetto Urbanistico (come descritto nelle NTA del P.U.C.) esteso all'intera zona H1.

Aree H2 (turistiche di nuova realizzazione) Per le zone H2 valgono le stesse indicazioni formulate per quanto attiene alle destinazioni d'uso nonché agli interventi sulle strutture ricettive esistenti. E' inoltre ammessa la realizzazione di nuove strutture nel rispetto dei seguenti parametri (salvo quanto diversamente indicato nelle schede d'ambito del PUC):

indice utilizzazione insediativa	0.7 mq/mq
altezza massima Hm	m 15
distanza dai fabbricati	m 10
distanza dai confini di proprietà minima	m 5

aree da asservire a parcheggio:
1 posto auto ogni nuova camera realizzata
1 posto auto per i dipendenti ogni 5 nuove camere realizzate sino ad un massimo di 10 posti auto
Il volume di qualsiasi costruzione esistente nel lotto deve essere dedotto dal volume edificabile.

- la realizzazione delle nuove strutture è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.
- – Aree K – impianti ricettivi all'aria aperta

Gli impianti ricettivi all'aria aperta sono costituiti dalle strutture elencate
Per quanto attiene alle strutture fisse di nuovo impianto, queste dovranno rispettare i parametri previsti nelle schede di ambito e sub ambito del PUC.

Servizi e attrezzature di pertinenza delle strutture ricettive

Nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive ricadenti nelle aree H1, H2, K, sia esistenti che di nuova costruzione, è ammessa la realizzazione di attrezzature e strutture sportive-ricreative quali piscine, spazi attrezzati per gioco e sport (ad esempio palestre) e /o salutistiche (saune, bagni terapeutici, ecc.) nei limiti delle volumetrie previste.
Coperture e chiusure stagionali di tali strutture non costituiscono volumetria purchè il periodo di permanenza delle stese non superi i **9** mesi annui.
E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi anche in struttura ma limitati al solo piano terra o seminterrato: anche in questo caso la volumetria corrispondente non costituisce volume ai fini urbanistici. E' pertanto ammessa la trasformazione d'uso del piano terra in autorimessa e il recupero della volumetria così impiegata nella riqualificazione dell'immobile.
Il progetto dovrà in tal caso essere accompagnato da uno schema di assetto urbanistico (come definito dalle N.T.A. del PUC) che attesti la compatibilità dell'intervento col contesto sia in termini di viabilità e accessi sia soprattutto in termini di qualità ambientale della soluzione proposta.
Sono esclusi da questa possibilità le strutture ricettive esistenti in edifici di impianto antico o comunque che presentino qualità architettonica tale da non consentire interventi radicali di trasformazione.

Interventi sui fabbricati esistenti

Sugli edifici esistenti in zona area H1, H2, K, aventi diversa destinazione da quella prevalente sono ammessi gli interventi previsti per ciascun ambito e subambito di appartenenza.
L'eventuale intervento edilizio senza mutamento di destinazione d'uso con incremento volumetrico di immobili alberghieri, quando lo stesso non sia previsto dalle singole schede di progetto, è da attuarsi ai sensi delle procedure ammesse dalla vigente normativa.

ripartizione percentuale della capacità ricettiva tra le diverse categorie

Gli interventi che incidono sulla capacità ricettiva comunale, sia quantitativamente che in ordine alla classificazione degli esercizi, debbono uniformarsi alle seguenti norme.
In ogni caso la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo dovrà essere mantenuta almeno pari al 60% della capacità ricettiva complessiva.
È esclusa la classificazione ad una stella per nuove aziende di qualunque tipologia.

ALBERGHI

La capacità turistico-ricettiva attuale e futura nella tipologia albergo è rappresentata nella seguente tabella riepilogativa, che tiene conto delle previsioni conseguenti alla DGR n. 1157/2011 e alla DGR n. 33/2012 – approvazione variante piano turistico ricettivo:

Alberghi ATTIVI	*n. esercizi*	*posti letto*	*posti letto aggiuntivi*	*totale*	*%*
*4**	*4*	*324*	*22*	*356*	*11,91*
*3**	*27*	*1480*	*130*	*1610*	*53,88*
*2**	*27*	*817*	*41*	*858*	*28,71*
*1**	*7*	*154*	*10*	*164*	*5,50*
tot	***65***	***2785***	***203***	***2988***	***100%***
Alberghi di NUOVA PREVISIONE					
		100	***15***	***115***	

Sono sempre consentite modifiche della tabella conseguenti alla riclassificazione dei singoli alberghi in una categoria superiore anche quando ciò comporti una riduzione dei posti letto necessaria al miglioramento complessivo della struttura e della sua classificazione.
Non costituisce modifica della tipologia ricettiva e della destinazione d'uso l'introduzione negli alberghi di unità abitative di tipo turistico – alberghiero nel limite di una capacità non superiore al 30% di quella complessiva effettiva dell'esercizio (art. 6 2° comma della LR 2/2008).

CENSIMENTO STRUTTURE RICETTIVE ALBERGO – ottobre 2023

Struttura	n. identificativo PUC planimetria	Vincolo H1		Presenza scheda
Hotel Al tennis -dip. 1 -2	31			
Hotel Astigiana	34	H1		SI
Hotel Aurora	36			
Hotel Azzurro	80	H1		SI
Hotel Bianca Maria	9	H1		SI
Hotel Cristallo	1	H1		SI
Hotel Doria	83			
Hotel Garden Palace	110	H1		
Hotel Genovese villa Elena	27	H1		SI
Hotel Spot	114			
Hotel Gronda	48	H1		
Hotel Guya e dip.	112			
Hotel Ideale (porzione)	15	H1		SI
Hotel Ines	50			
Hotel La Marinella	53			
Hotel Le Palme	55	H1		SI
Hotel Le Roy	107	H1		SI
Hotel Lido	18	H1		SI
Hotel Milton	59	H1		SI
Hotel Mirando	20	H1		SI
Hotel Piccadilly	113			
Hotel Pony	62	H1		SI
Hotel Rio	22	H1		SI
Hotel Riviera	109	H1		
Hotel S. Celso e dip.	96			
Hotel S. Nazario	106	H1		SI
Hotel San Paolo	67	H1		
Hotel Savoy	6	H1		SI
Hotel Torretti	7	H1		SI
Hotel Villa Camilla	25	H1		SI
Hotel Villa Centa	70	H1		SI
Hotel Villa Delibera	26	H1		SI
Hotel Villa Gloria	28	H1		SI
Hotel Villa Maria	72	H1		SI
Hotel Zurigo	29	H1		SI

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA)
La capacità turistico-ricettiva attuale e futura nella tipologia residenza turistico alberghiera (RTA) è rappresentata nella seguente tabella riepilogativa, che tiene conto delle previsioni conseguenti alla DGR n. 1157/2011 e alla DGR n. 33/2012 – approvazione variante piano turistico ricettivo:

R.T.A. ATTIVE in zona H	*n. esercizi*	*posti letto*	*posti letto aggiuntivi*	*totale*	*%*
*4**		*0*	*0*	*0*	*0*
*3**					
*2**	*1*	*32*	*2*	*34*	
*1**					
tot	***1***	***32***	***2***	***34***	*100*

R.T.A. ATTIVE in ambiti urbani		*posti letto*	*posti letto aggiuntivi*	*totale*	*%*
*4**		*0*	*0*	*0*	*0*
*3**	*1*	*19*		*19*	*16*
*2**	*2*	*101*		*101*	*84*
*1**					
tot	***2***	***120***		***120***	*100*
R.T.A. in previsione					
	3	*144*	*0*	*144*	*0*
tot	***3***	***144***		***144***	*0*

In considerazione del contributo fornito all'equilibrio del sistema dell'offerta da parte delle RTA, quando queste appartengono alle zone omogenee di tipo H, non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle stesse.
Sono comunque consentite modifiche della tabella in zona H, conseguenti alla riclassificazione dei singoli esercizi in una categoria superiore anche quando ciò comporti una riduzione dei posti letto necessaria al miglioramento complessivo della struttura e della sua riclassificazione.
Le nuove RTA saranno costituite da un'unica unità immobiliare catastale, anche articolata su più edifici, soggetta a specifico vincolo di RTA e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza pur in assenza di opere edilizie.
E' consentita la presenza per le RTA di camere tipo albergo per una quota non superiore al 30% della capacità ricettiva complessiva dell'esercizio (art. 7 comma 2 LR 2/2008), senza che ciò si configuri come cambio di destinazione d'uso.
All'esterno delle zone H è consentito il cambio di destinazione d'uso delle RTA esistenti prima dell'entrata in vigore della l.r. 2/2008 e s.m. e i. sempreché lo stesso sia previsto nelle norme di Ambito del PUC.
In questo caso dovranno essere assicurate le seguenti prestazioni:
Cambio di destinazione verso la residenza:

- dimensione degli alloggi non inferiore a 45 mq di SA;
- reperimento di standard pubblici nella misura di 100 mq per ogni 100 mq di SA, con possibilità di monetizzazione degli stessi;
- dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 14 delle norme di PUC.
- esclusione dell'applicazione dell'art. 5 della l.r. 24/2001 nei casi dove l'edificio affaccia direttamente su spazi pubblici;

Cambio di destinazione verso il commerciale e pubblici esercizi:

- reperimento di standard pubblici nella misura di 150 mq per ogni 100 mq di SA, con possibilità di monetizzazione del 50 % degli stessi;
- dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 14 delle norme di PUC.

Cambio di destinazione verso servizi privati socio sanitari e assistenziali:
- convenzionamento con l'A.C. per la regolazione del servizio e per l'apposizione di vincolo decennale alla nuova D.U. che viene assimilata a servizio di interesse pubblico e collettivo.
- dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 14 delle norme di PUC.

STRUTTURE ALL'ARIA APERTA
L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative coerenti con l'assetto territoriale tese ad accrescere l'offerta di ricettività di strutture all'aria aperta, essendo le stesse rispondenti alla domanda turistica, in particolar modo nella tipologia del campeggio.
La tabella di seguito riportata contiene le strutture attualmente classificate e quelle previste dalla pianificazione di PUC:

STRUTTURE ARIA APERTA	*n. esercizi*	*posti letto*	*posti letto aggiuntivi*	*totale*	*%*
*4**		*0*	*0*	*0*	*0*
*3**					
*2**	*1*	*96*		*96*	*100*
*1**					
tot	***1***	***96***		***96***	*100*
Strutture aria aperte in previsione					
		87	*0*	*87*	*0*
tot		*87*		*87*	

Non costituisce modifica della presente normativa l'incremento di capacità ricettiva nella presente categoria.
Nel caso della tipologia a campeggio sono riportati i seguenti parametri urbanistici-edilizi:
- è consentita la realizzazione di volumetrie finalizzate a: servizi, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, sale comuni, nella misura strettamente necessaria al soddisfacimento dei richiesti requisiti di classificazione della struttura, ai sensi della L.R. n. 2/2008 e nell'ambito dei parametri urbanistici e edilizi previsti dalle schede d'ambito del PUC;
- è altresì consentita complementare alla destinazione principale la realizzazione di una unità residenziale per proprietario o conduttore con superficie non superiore a 80 mq

Le nuove strutture ricettive all'aria aperta saranno costituite da un'unica unità immobiliare catastale, anche articolata su più edifici, soggetta a specifico vincolo turistico ricettivo e non potranno essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza pur in assenza di opere edilizie.

Localizzazione

Per le aziende ricettive esistenti non individuate come zone H dal Piano di settore valgono le previsioni e le norme dell'ambito e subambito di PUC entro il quale sono ubicate.

CAPITOLO 8
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Premessa

Oggi lo scenario di esigenza di prima casa "sociale" è rapidamente mutato soprattutto a causa dell'elevazione dei massimali di mutuo e dei limiti di reddito ha spostato decisamente verso l'alto il segmento di domanda che trova soddisfazione.

Le politiche si sono quindi attivate per rispondere alla domanda abitativa primaria che può essere soddisfatta a livello urbanistico con:

a) controllo dei processi di riuso;

b) strategie di riqualificazione urbana;

c) costruzione di nuove abitazioni.

Riferimenti legislativi

La L.r. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo" rinnova il rapporto tra governo del territorio e politiche abitative, introducendo la programmazione come base irrinunciabile alla pianificazione, per la quale il Comune ha sua autonomia decisionale in base al principio di sussidiarietà.

L'art. 26 della L.r. 38/2007, in particolare, stabilisce l'obbligo di definire da parte dei Comuni individuati a maggiore problematicità, il fabbisogno abitativo di residenza primaria e di individuare nello strumento urbanistico comunale vigente le quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati.

D'altro canto, il Programma Quadriennale Regionale (PQR) 2008-2011 per l'edilizia residenziale ha stimato il fabbisogno attuale e futuro del Comune di Varazze in 151 alloggi ERP e Canone Moderato (CM), collocandolo nella fascia di quei Comuni indicati ad alta criticità di fabbisogno ERP e CM.

È, dunque, stato necessario che il Comune di Varazze, dotato di PRG vigente (D.P.G.R. n. 8 del 23/01/2004) determini, a partire dalle indicazioni del PQR, il fabbisogno di residenza primaria del Comune, con particolare attenzione alle quote di ERP e CM, per le quali viene indicato un fabbisogno attuale e futuro ad alta criticità.

Obiettivo dei recenti provvedimenti legislativi è quello di favorire l'accesso alla Residenza primaria (RP, prima casa).

Si tenga presente che le tipologie individuate dai provvedimenti legislativi per la prima casa possono essere così sinteticamente schematizzate:

Nozioni fondamentali sulla Residenza Primaria

Di seguito si riportano alcune definizioni e nozioni fondamentali contenute nel PQR 2008-2011 e nella L.r. 38/2007.
Obiettivo dei recenti provvedimenti legislativi è quello di favorire l'accesso alla Residenza primaria (**RP**, prima casa). Si tenga presente che:
RP= EC+ERS ovvero Residenza Primaria **(RP)=** alloggi in proprietà a prezzi convenzionati **(EC)** + Edilizia Residenziale Sociale **(ERS)**
Diverse le tipologie che rispondono alla domanda sociale di prima casa, cioè **ERS:**

- edilizia residenziale pubblica **(ERP)**
- alloggi a canone moderato **(CM)**
- strutture alloggiative temporanee **(AT)**
- centri per l'inclusione sociale **(IS)**

In particolare, la stima del fabbisogno abitativo di RP per la redazione della "variante per la casa" si concentra sulle tipologie di ERS ed in particolare su ERP (area della marginalità sociale) e CM, (area del disagio grave), tenendo conto del **fabbisogno pregresso** e della **domanda aggiuntiva futura.**

La "variante per la casa" deve:

- provvedere ad un **accertamento del fabbisogno** rispetto a quanto indicato dal PQR, attraverso la consultazione di fonti e di dati che si ritengano utili per la migliore definizione dello stesso ***(che costituisce il contenuto della presente relazione);***

Si rilevi che al termine della fase di accertamento e verifica del fabbisogno il relativo provvedimento deve essere trasmesso alla Regione Liguria – Settore Programmi Urbani Complessi, prima di procedere alle fasi successive.

- introdurre una **riserva di interventi** nel SUG vigente, individuando **aree e quote percentuali** di superficie da riservare alla realizzazione di ERP;

- redigere le **norme urbanistiche** di attuazione delle previsioni della "variante per la casa".

Applicazione del PQR

Le indicazioni del PQR **si applicano** quando:

- la residenza è tra le trasformazioni ammesse e rappresenti almeno il 20% della Superficie Agibile complessiva;

- gli interventi superano la soglia dei 500 mq di SA.

Gli interventi di cui all'art. 39 c.1 e 3 della L.r.16/2008 **non sono assoggettati** all'applicazione della riserva di ERP (interventi *ex novo* e sul patrimonio esistente che non comportano un carico urbanistico; interventi da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo; interventi di ristrutturazione e di ampliamento non superiori al 20% di edifici unifamiliari con SA non superiore a 75 mq; impianti, attrezzature, opere pubbliche, parcheggi privati pertinenziali, ecc.. Si rimanda per il dettaglio all'articolato di legge).

Vincoli

I Comuni ad alta problematicità - tra cui è compreso il Comune di Varazze - entro sei mesi dall'approvazione del PQR (3 giugno 2009) sono tenuti ad adeguare i SUG vigente. Dall'entrata in vigore del PQR:

- **non è possibile procedere all'adozione di varianti al SUG vigente** volte ad incrementare la superficie edificatoria, se non per quelle riconducibile ad ERS;

- **SUA, PUO, Accordi di Programma** che prevedono interventi con destinazione d'uso residenziale e per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione **dopo la data di entrata in vigore del PQR**, devono garantire la quota da destinare ad ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto, in misura **non inferiore al 10% della superficie edificabile. Tale quota può essere monetizzata per il valore corrispondente mediante convenzione con il Comune.**

Priorità

I Comuni che anche in seguito all'adozione della variante per la casa non riescono a soddisfare il proprio fabbisogno di ERS, in particolare ERP, sono considerati **obiettivo prioritario dei finanziamenti regionali.**

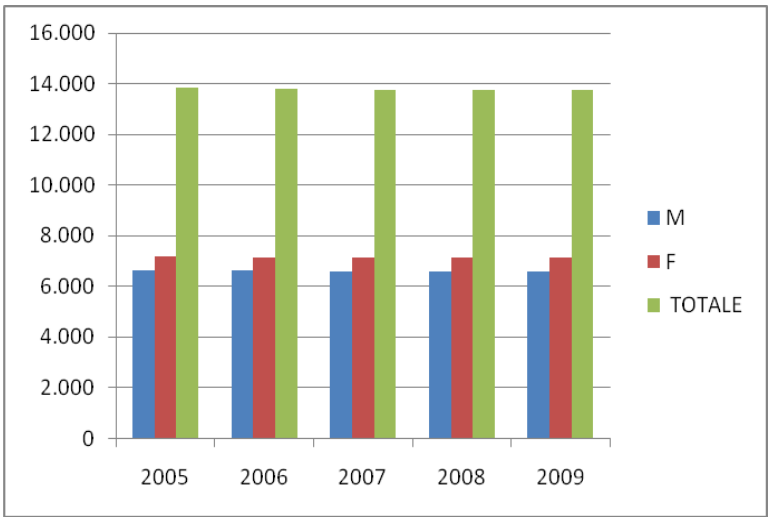
Caratteristiche sociodemografiche del Comune

Per procedere alla verifica del *trend* demografico che caratterizza il Comune sono state utilizzate come principali fonti di indagine l'Ufficio Anagrafe del Comune di Varazze, l'ISTAT Nazionale e i relativi aggiornamenti forniti da Tuttitalia.it, ugeo.urbisat.com, l'ISTAT censimento 2011 e relativi aggiornamenti.

Dal raffronto dei dati reperiti ne è risultato il seguente quadro:
- La popolazione residente negli **ultimi 5 anni (2019-2023)** è rimasta pressoché invariata, sebbene in termini assoluti si registra una flessione, costante nel tempo, di **411** persone (**M=214; F=197**).

ANNO	POPOLAZIONE AL 31 DICEMBRE 2023			FAMIGLIE ANAGRAFICHE
	M	**F**	TOTALE	
2019	6.296	6.675	**12.971**	**6.496**
2020	6.227	6.672	**12.899**	**6.496**
2021	6.163	6.534	**12.697**	**6.506**
2022	6.099	6.521	**12.620**	**6.498**
2023	6.082	6.478	**12.560**	**6.509**

Fonte: Area Demografica del Comune di Varazze
Tuttitalia.it



- Estendendo il dato ad un periodo più lungo (anni 2010÷2023) il tasso di incremento/decremento della popolazione nel Comune di Varazze si caratterizza per essere in diminuzione (- 0,67%), con l'eccezione degli anni 2003-2004 (+ 0,53%) e 2007-2008 (+ 0,10%)

ANNI	TASSO INCR/ DECREM.
2010/2011	• - 1,75 %
2011/2012	• - 1,22 %
2012/2013	• + 0,73 %
2013/2014	• - 0,27 %
2014/2015	• - 0,83 %
2015/2016	• - 0,50 %
2016/2017	• - 0,53 %
2017/2018	• - 1,08 %
2018/2019	• - 0,55%
2019/2020	• - 0,55%

2020/2021	• - 1,56%
2021/2022	• - 0,60 %
2022/2023	• - 0,47%
	•
2010/2023	• **- 8,37%**
	•

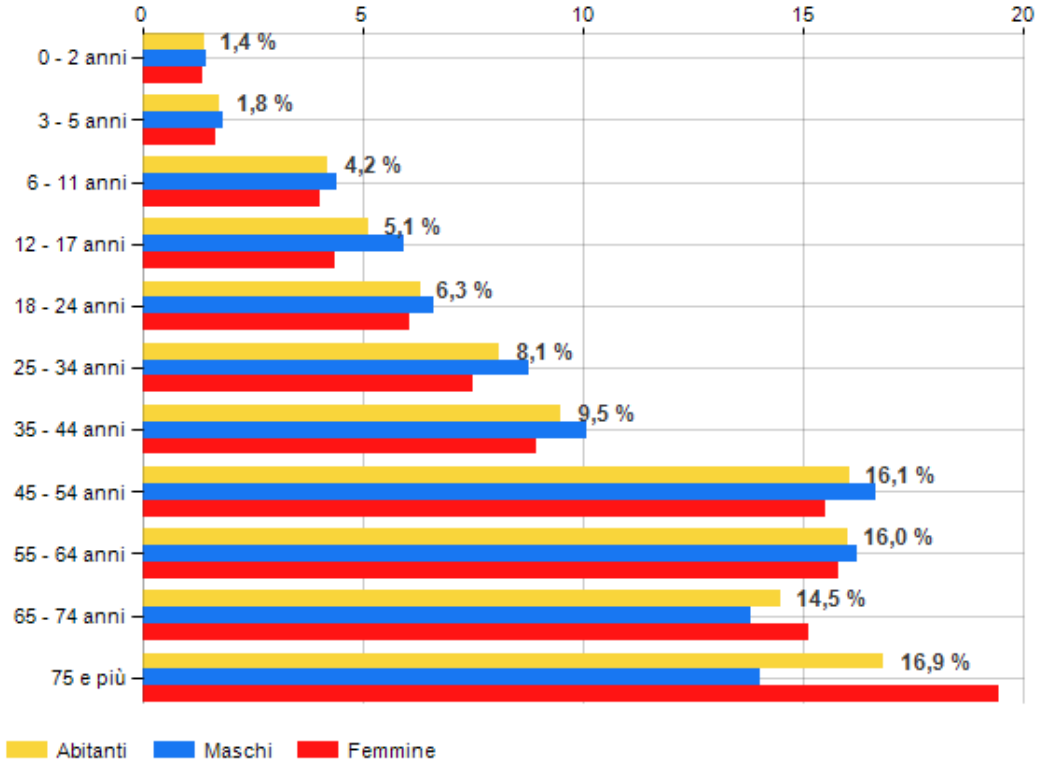
Fonte: dati ISTAT – Tuttitalia.it

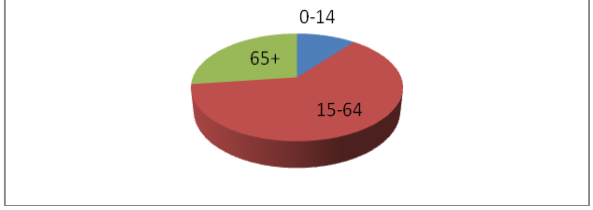
Si è peraltro registrata un'oscillazione in negativo sul numero delle famiglie anagrafiche dal periodo 2017 -2022

ANNO	FAMIGLIE N.	VARIAZIONE % SU ANNO PRECEDENTE	COMPONENTI MEDI
2017	6.546	-	2,00
2018	6.519	- 0,41	1,99
2019	6.519	+ 0,00	1,98
2020	6.496	- 0,35	1,95
2021	6.506	+0.15	1,94
2022	6.498	- 0,12	1,93

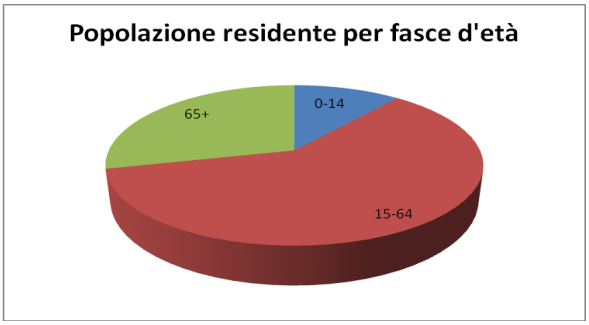
Questo *trend* è indice di un invecchiamento costante della popolazione che comporta la costante diminuzione dei componenti per famiglia. La composizione delle famiglie del Comune di Varazze, infatti, si caratterizza per essere spiccatamente unipersonale.
La disaggregazione dei dati per fasce d'età conferma la tendenza all'invecchiamento della popolazione di Varazze. Il rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni) è pari, infatti, all'**Indice di Vecchiaia**: **312,45%, con una tendenza al rialzo.**
L'età media per l'anno 2022 si suddivide in maschi a 48,34 anni, le femmine a 51,94 per un totale medio di anni 50,20.

Classi di eta' anno 2022

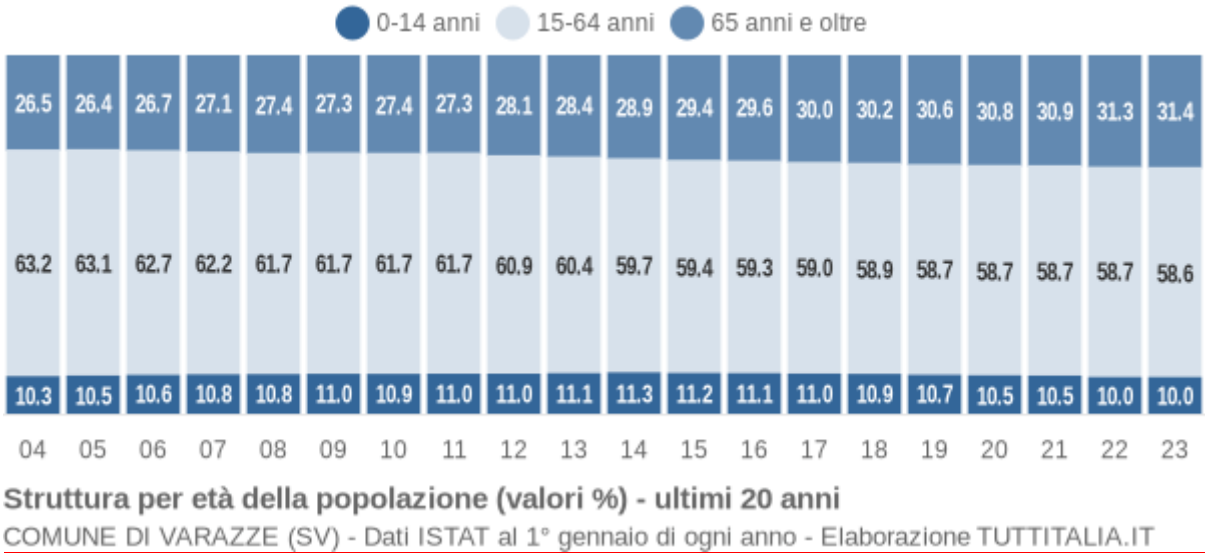


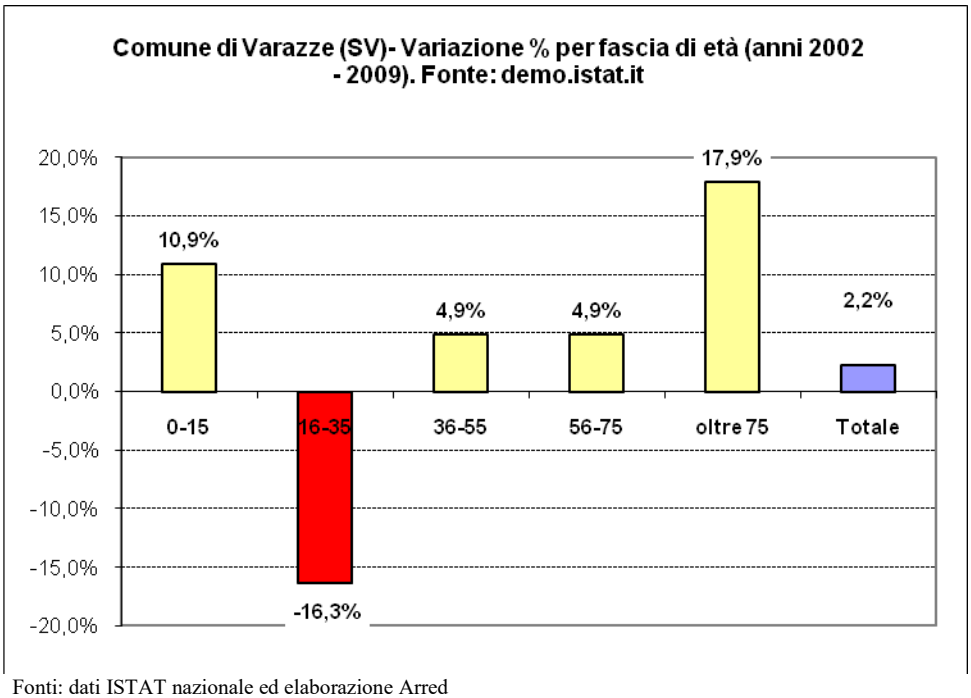


Fonte ISTAT, Dati demografici del Comune di Varazze, anno 2007



Fonte: Area demografica Area demografica del Comune di Varazze. Dati aggiornati al 31 dicembre 2009





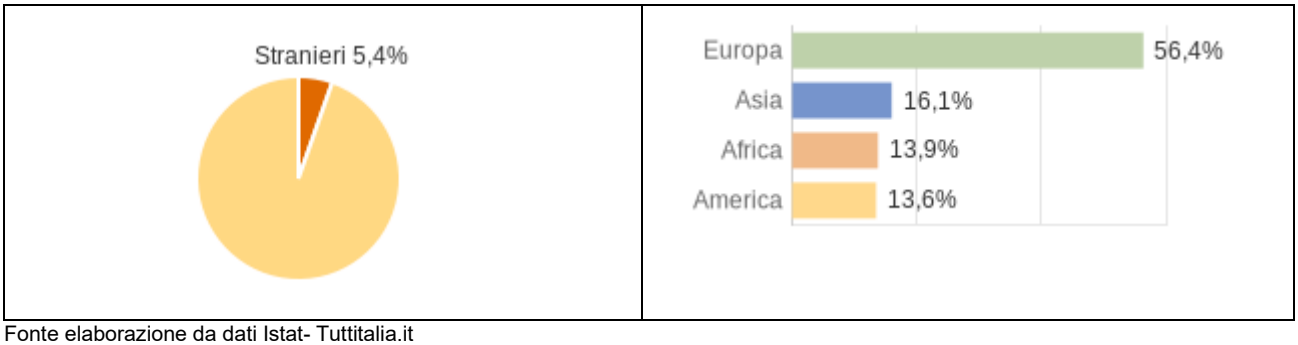
Fonti: dati ISTAT nazionale ed elaborazione Arred

Cittadini stranieri a Varazze 2023

Gli stranieri residenti a Varazze al 1° gennaio 2023 sono **676** e rappresentano il **5,4 %** della popolazione residente.

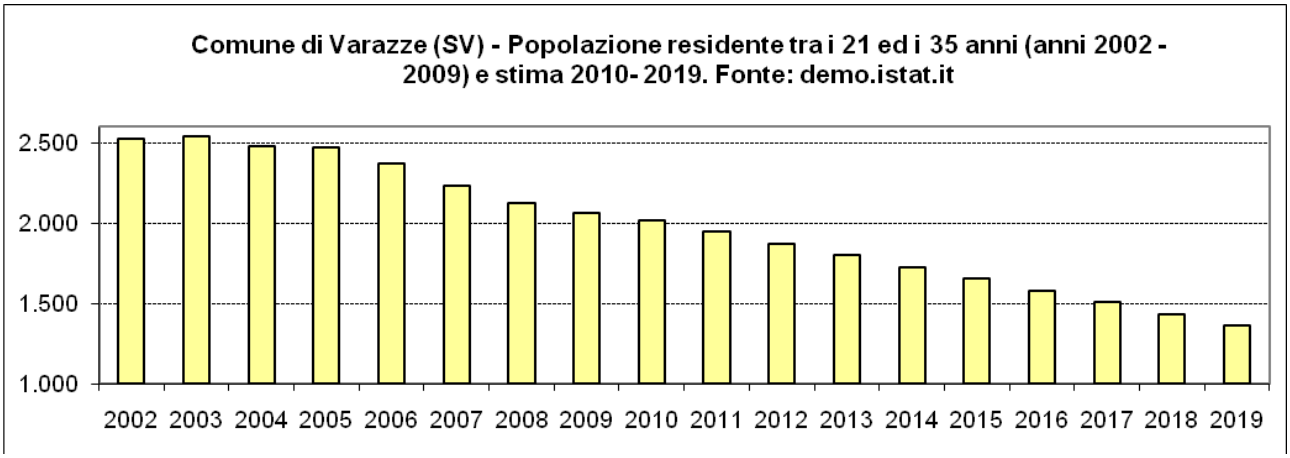


La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'**Albania** con il 26,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania** (12,9%) e dall'**Ecuador** (6,8%).



Fonte elaborazione da dati Istat- Tuttitalia.it

I dati relativamente al periodo 2002- 2019 della popolazione residente compresa tra i 21 e i 35 anni d'età ha evidenziato che la fascia giovane dei residenti è diminuita significativamente.



Fonte: demo.istat, elaborazione Arred

Stato di fatto del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e di Canone Moderato, abitazioni occupate e non occupate, titolo di godimento

Con i dati in possesso dell'amministrazione comunale e degli uffici competenti, si è sviluppata la presente analisi che in molti casi rappresenta un trend che è stato considerato nella stesura del piano.

La situazione relativa al patrimonio di ERP e Canone Moderato per il Comune di Varazze è risultata essere:

COMUNE DI VARAZZE

STATO ATTUALE	totale alloggi	totale alloggi occupati
alloggi ERP locati*	38	38
alloggi CM locati*	0	0

NOTE

*dato comunale/aggiorn. febbraio 2010

** dato comunale/aggiorn febbraio 2010

FABBISOGNO REALE	**numero domande**
DOMANDE ERP*	36
DOMANDE FSA**	89

NOTE

* dato comunale/ aggiorn. all'ultimo bando 2003
** dato comunale, approvazione graduatoria per assegnazione contributi locazioni annualità 2008/ 1° settembre 2009, Det. n.684 I Settore

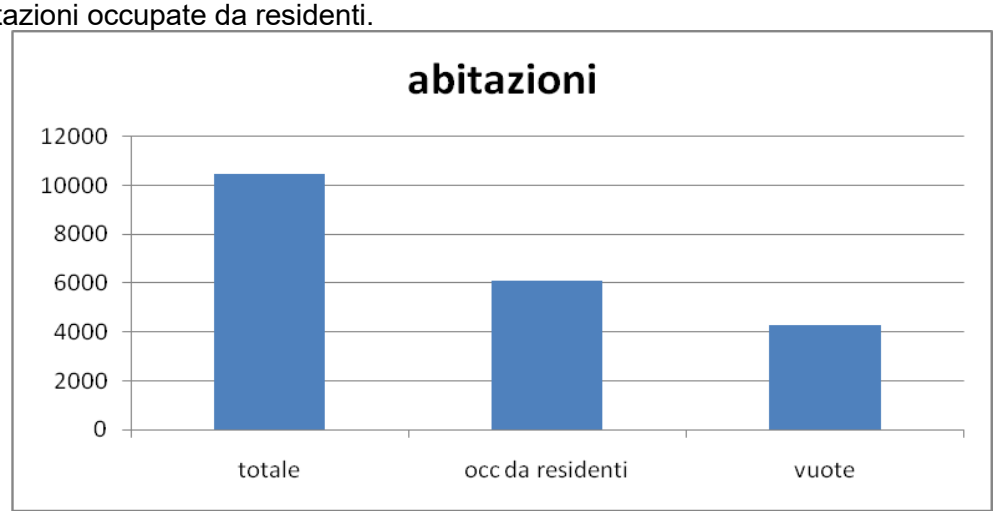
FABBISOGNO PREGRESSO	**ERP+CM**	**di cui ERP**	**di cui CM**
PQR 2008-2011	136	44	92

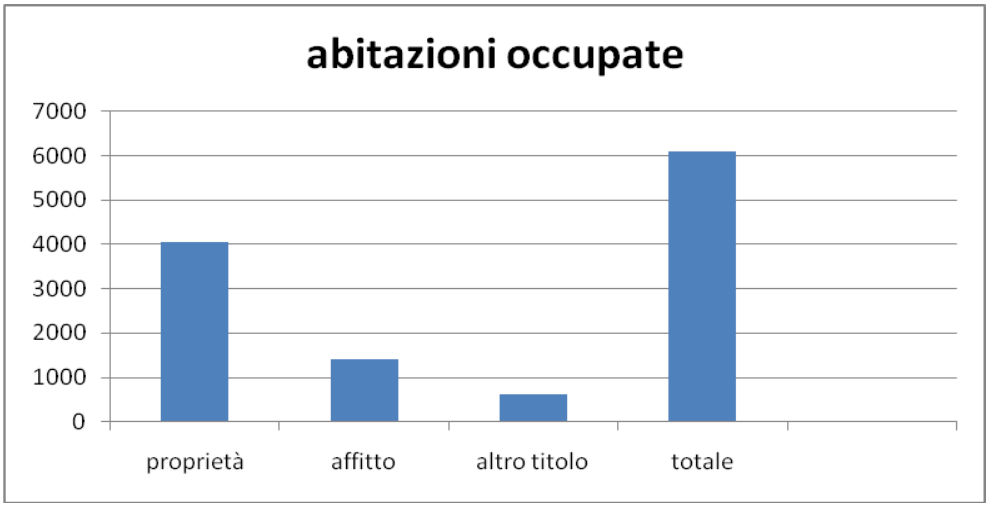
FABBISOGNO AGGIUNTIVO	**ERP+CM**
PQR 2008-2011	14

FABBISOGNO TOTALE	
PQR 2008-2011	**150**

Parallelamente si sono tenuti in conto i dati sulle abitazioni in proprietà e in affitto, come da Censimenti ISTAT 1991 e 2001, dai quali è risultato il seguente andamento:

- al 2001 le abitazioni occupate da residenti e risultanti **vuote** erano pari al **41%** del totale;
- al 2001 il titolo di godimento delle abitazioni occupate da residenti era ripartito nelle seguenti percentuali: **66, 47 % in proprietà** e **23, 30% in affitto** rispetto al totale delle abitazioni occupate da residenti.





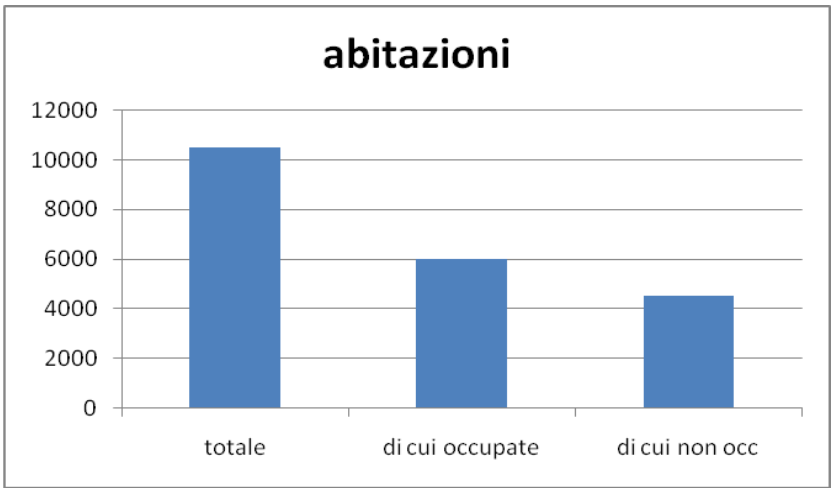
Fonte: Censimento ISTAT 2001

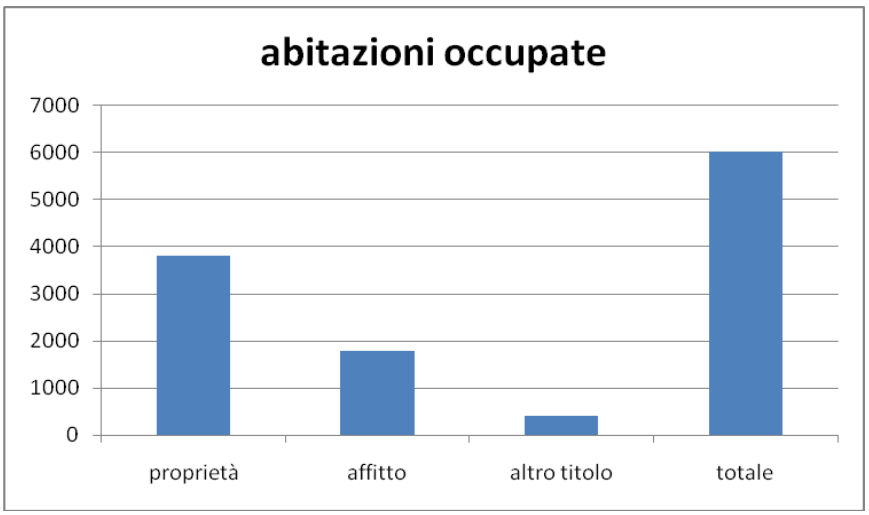
Si sono, quindi, confrontati questi dati con quelli del Censimento del 1991, tenendo conto delle differenze relative all'organizzazione dei dati dei due censimenti:

- *in primis* la mancanza del dettaglio nel censimento del 1991 di abitazioni **"occupate da residenti"; il dato è riferito semplicemente ad abitazioni "occupate"**;

- si rileva, poi, che il totale delle abitazioni del Comune di Varazze è diminuito in termini assoluti: da 10.514 a 10.473 (pari ad una differenza di 41 abitazioni (- 0,39%), risultato di probabili demolizioni;

- al 1991 le abitazioni occupate e risultanti **vuote** erano pari al **43%** del totale;
- al 1991 il titolo di godimento delle abitazioni occupate era ripartito nelle seguenti percentuali: **63,27% in proprietà** e **29,80% in affitto** rispetto al totale delle abitazioni occupate.



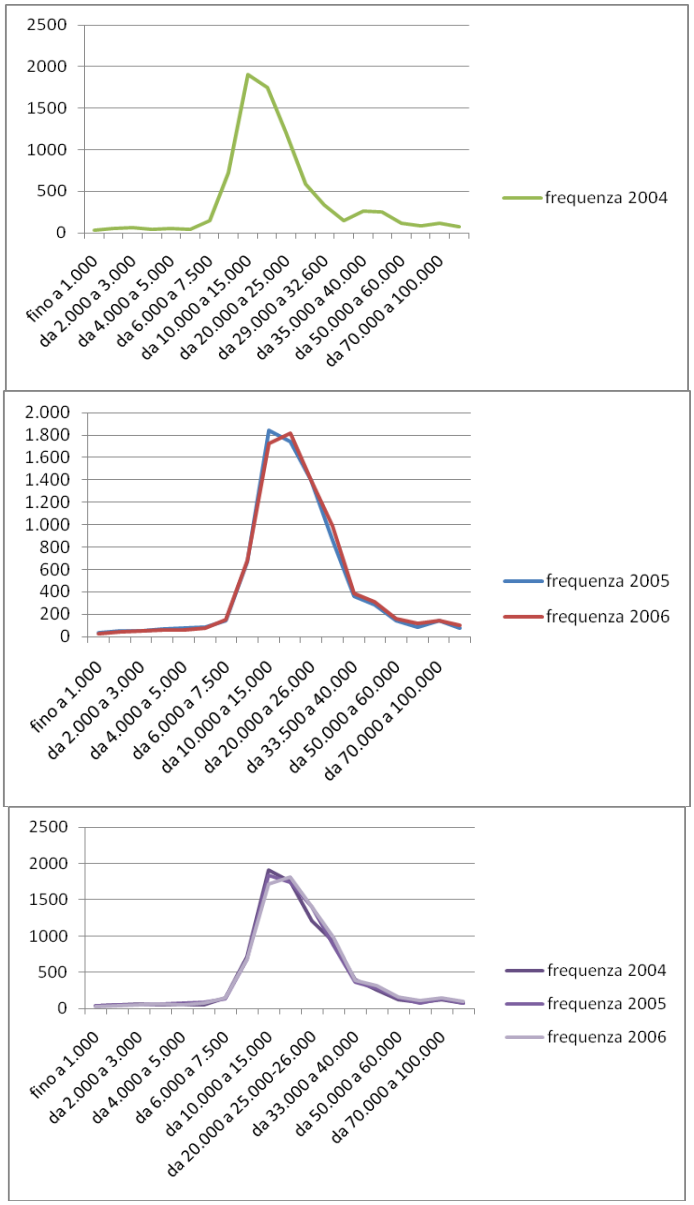


Fonte: Censimento ISTAT 1991

Si registra, quindi, un *trend* tra i due Censimenti che può essere così riassunto:
- le **abitazioni vuote** sono diminuite (in termini assoluti di – 255, in termini percentuali – 5,6%). Questo dato non è indicativo di una maggiore occupazione delle abitazioni dovute ad un aumento di quelle fitte, come si deduce dai dati riportati a seguire, bensì ad un aumento delle abitazioni in proprietà e ad un aumento del "altro titolo di godimento", sempre a svantaggio dell'affitto. Infatti, dalla comparazione dei due censimenti risulta che:
- sono aumentate le **abitazioni in proprietà** (+ 3,2%)
- sono diminuite le **abitazioni in affitto** (- 6,5%)
a fronte dell'aumento di "**altro titolo**" di godimento (+ 3,3%). Quindi, ci si affida ad altre "forme di godimento" ed è chiara una tendenza della contrazione del mercato degli affitti.
Anche questi dati possono essere ricondotti ad un invecchiamento della popolazione unitamente ad un aumento dell'utilizzo del patrimonio edilizio da parte di persone anziane sole.

Calcolo del fabbisogno pregresso di Edilizia Residenziale Pubblica e di Canone Moderato
Il Comune di Varazze ha tenuto in conto le indicazioni fornite dalla Regione Liguria, presentate in occasione del "Seminario di studio per la "variante casa" del 21 dicembre 2009, e gli indirizzi elaborati da Arred, in particolare la proposta metodologica redatta nell'ambito del Osservatorio del Sistema Abitativo - OSA.
Innanzitutto, sono stati reperiti i dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze per gli anni di imposta 2004, 2005 e 2006 e rispetto a questo ultimo calcolato il reddito medio per famiglia.
Sono stati paragonati per il Comune gli anni di imposta relativi a 2005 e al 2006, mantenendo a parte l'anno 2004, in quanto suddiviso per classi di reddito differenti. È risultato che il Comune di

Varazze è stato soggetto, per gli anni presi in considerazione, ad uno spostamento, anche se minimo, della frequenza verso classi di reddito maggiori e, contemporaneamente, ad una flessione delle frequenze medie di reddito.



Per il calcolo del fabbisogno si sono tenuti in conto i seguenti dati derivanti dalle analisi statistiche sopra riportate:

RIASSUNTO DATI RELATIVI AL CALCOLO DEL FABBISOGNO

Dati relativi ai nuclei famigliari - Fonte: Comune di Varazze

al 31 dicembre
2009:

n. famiglie con 1 componente	3021
n. famiglie con 2 componente	1852
n. famiglie con 3 componente	1140
n. famiglie con 4 componente	635
n. famiglie con 5 componente	147
n. famiglie con 6 componente e più	35

n. famiglie al Censimento 2001	6431		
n. famiglie al 31 dicembre 2009	6830		
popolazione residente al 2006	13780		
n. famiglie al 2006 (riferimento anno di imposta 2006)	6719		
componenti medi per famiglia	2,1		
Dati relativi alle abitazioni - Fonte: Censimento 2001			
abitaz occ da residenti	6098		
abitaz occ da residenti in proprietà	4053		66,47%
abitaz occ da residenti in affitto	1421		23,30%
abitaz occ da residenti (altro titolo)	624		10,23%
abitazioni occupate da non residenti	80		
abitazioni vuote	4295		
Dati relativi all'ERP - Fonte Comune/PQR			
Domande presentate (ultimo bando anno 2003)	36		
Domande ammesse	18	PQR 2006	
n. alloggi locati ERP (al febbraio 2010)	38		
n. alloggi ERP sfitti	0		
n. alloggi ERP inagibili/non utilizzati	0		
Dati relativi ai redditi - Ministero Economia e Finanze (anno 2006)			
ammontare reddito	181822440		
frequenza totale=numero contribuenti	8284		
reddito medio per contribuente	21948,620		**21949**
residenti su contribuenti	1,66		
contribuenti per famiglia	1,233		

PRIMO METODO DI STIMA DELLA SOGLIA DI POVERTA': UTILIZZAZIONE DEL DATO "NORD ITALIA"

Il dato relativo al NORD Italia riportato dall'ISTAT nazionale per una famiglia di 2 persone è pari a:

- Area metropolitana: 999
- Comuni intorno all'area metropolitana: 955
- Piccoli Comuni: 907

Si considera il Comune di Varazze ricadente nei **Comuni intorno all'area metropolitana**, come convenuto con gli incontri con Arred:

CALCOLO SOGLIA DI POVERTA' (ISTAT)

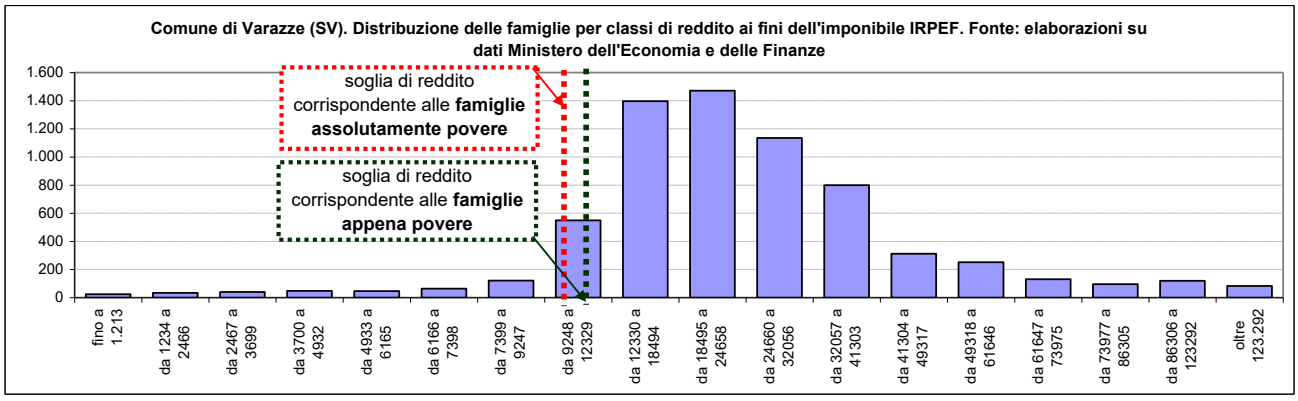
Tipo di Comune	Comuni intorno all'area metropolitana	
Numero di persone a nucleo	2	
Soglia di povertà	955	
Soglia di povertà reddito annuo	11460	*12 mesi

COMUNE DI VARAZZE

Numero medio persone a nucleo per Varazze	2,1
Soglia di povertà reddito mensile	1.003
Soglia di povertà reddito annuo per il Comune di Varazze	**12.033**
Reddito annuo famiglie **sicuramente povere***	**9626**

NOTA

*Per le famiglie **sicuramente povere** viene considerato un - 20% della soglia di povertà.



Fonte: elaborazione ARRED

SECONDO METODO DI STIMA DELLA SOGLIA DI POVERTA': UTILIZZAZIONE DEL REDDITO MEDIANO DEL COMUNE

Si è preso a riferimento il reddito imponibile all'anno di imposta 2006

CLASSI DI REDDITO COMPLESSIVO IN EURO	REDDITO IMPONIBILE AI FINI DELLE ADDIZIONALI ALL' IRPEF	
	FREQUENZA	AMMONTARE
fino a 1.000	30	16.904
da 1.000 a 2.000	42	60.885
da 2.000 a 3.000	50	121.295
da 3.000 a 4.000	58	198.063
da 4.000 a 5.000	56	243.280
da 5.000 a 6.000	78	409.864
da 6.000 a 7.500	149	949.534
da 7.500 a 10.000	678	5.613.542
da 10.000 a 15.000	1.722	20.083.577
da 15.000 a 20.000	1.814	28.672.891
da 20.000 a 26.000	1.400	29.257.352
da 26.000 a 33.500	985	26.251.916
da 33.500 a 40.000	384	12.855.723
da 40.000 a 50.000	311	12.881.619
da 50.000 a 60.000	160	8.211.631
da 60.000 a 70.000	117	7.096.173
da 70.000 a 100.000	147	11.506.732
oltre 100.000	103	17.391.459
TOTALE	**8.284**	**181.822.440**

Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze

Dal quale si sono ricavate le **diverse classi di reddito (medio**) per famiglia, attraverso una proporzione tra il numero totale delle famiglie (6719), il numero totale delle frequenze (8284) e il numero delle singole classi di frequenza (a partire dalla frequenza della classe di reddito più bassa, pari a 30) per ricavare il numero delle famiglie appartenenti alla classe di reddito più bassa.
Si è diviso l'ammontare totale dell'imposta (181822440) per il numero totale delle famiglie (6719) per ottenere il **totale del reddito medio per famiglia** (27061).
Si sono, quindi, divisi i diversi ammontare per i numero delle famiglie corrispondenti alle diverse classi di reddito.

Numero delle famiglie (2006)	Reddito medio per famiglia
24	704,33
34	1790,7
41	2958,41
47	4214,1
45	5406,2
63	6505,7
121	7847,4
550	10206,44
1397	14376, 2
1471	19492,1
1136	25754,7

799	32855,96
311	41336,72
252	51117,5
130	63166,4
95	74696,5
119	96695,2
84	207041,17
6719	**27061**

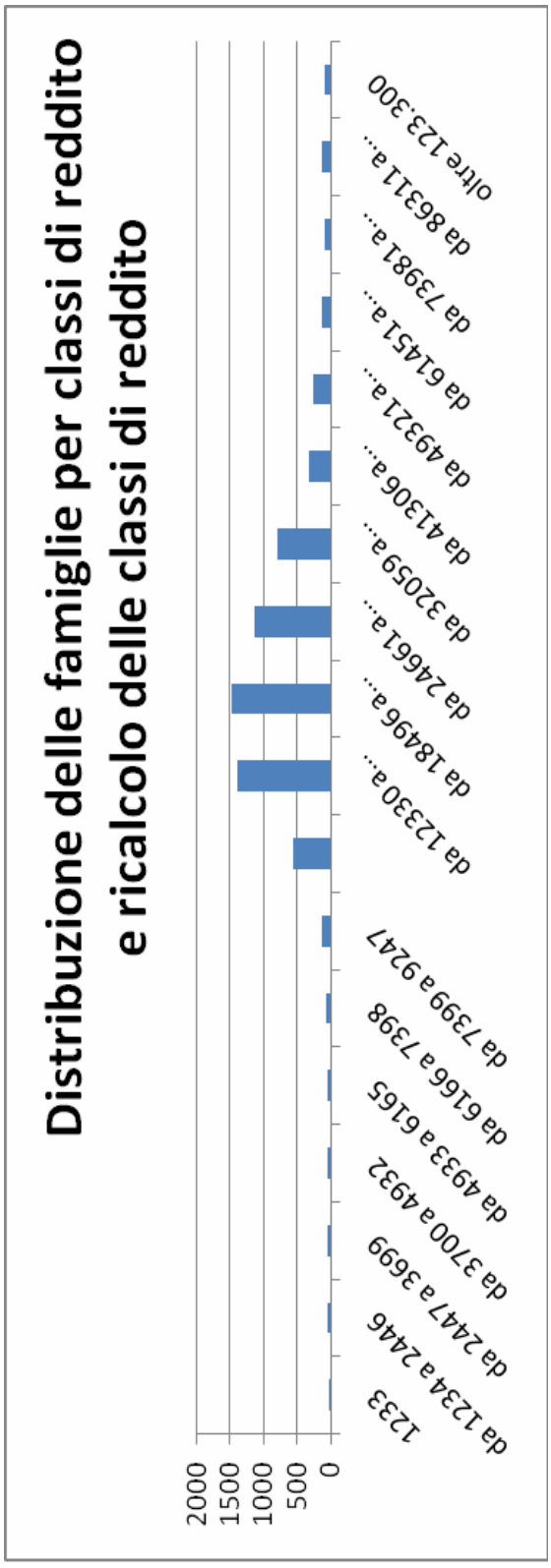
Ricalcolo delle classi di reddito in funzione del numero dei contribuenti per nucleo famigliare

riferimento anno 2006

contribuenti per famiglia **1,233**

classi di reddito ricalcolate per nucleo famigliare	numero delle famiglie	reddito medio per famiglia	% famiglie	frequenza cumulata
1233	24	704,33	0,36%	0,36%
da 1234 a 2446	34	1790,7	0,51%	0,87%
da 2447 a 3699	41	2958,41	0,60%	1,47%
da 3700 a 4932	47	4214,1	0,70%	2,17%
da 4933 a 6165	45	5406,2	0,68%	2,85%
da 6166 a 7398	63	6505,7	0,94%	3,79%
da 7399 a 9247	121	7847,4	1,80%	5,59%
da 9248 a 12329	550	10206,44	8,18%	13,77%
da 12330 a 18495	1397	14376, 2	20,79%	34,56%
da 18496 a 24660	**1471**	**19492,1**	**21,90%**	**56,46%**
da 24661 a 32058	1136	25754,7	16,90%	73,36%
da 32059 a 41305	799	32855,96	11,89%	85,25%
da 41306 a 49320	311	41336,72	4,64%	89,88%
da 49321 a 61650	252	51117,5	3,75%	93,64%
da 61451 a 73980	130	63166,4	1,93%	95,57%
da 73981 a 86310	95	74696,5	1,41%	96,98%
da 86311 a 123300	119	96695,2	1,77%	98,76%
oltre 123.300	84	207041,17	1,24%	100,00%
	6719		**100,00%**	

In verde il reddito della famiglia mediana



Si assume che siano famiglie **sicuramente povere** le famiglie il cui reddito è pari o inferiore alla metà del reddito della famiglia mediana; quindi pari a: **9.746,05 €/anno**
Si assume che siano comprese nella **soglia di povertà** le famiglie il cui reddito è compreso tra quello della famiglie sicuramente povere e il + 20% di tale reddito; quindi pari a: **9,746,06÷11695,26 €/anno**.

CALCOLO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

Si assumono i dati risultanti dal calcolo del primo metodo/Nord Italia:

nuclei in fascia Canone Moderato siano compresi: 9.627 ÷ 12.033 €/anno.*

***(si assume che le famiglie in "soglia di povertà" possano soddisfare le proprie esigenze abitative tramite CM)

nuclei in fascia Edilizia Residenziale Pubblica siano compresi: uguale o minore 9626 €/anno**

****(si assume che le famiglie "sicuramente povere" possano soddisfare le esigenze abitative tramite ERP)

Delle famiglie ricadenti nelle due fasce si devono considerare solo quelle in affitto, che per il Comune di Varazze sono riferite al censimento ISTAT 2001 e **sono pari al 23,30**%.

Tale percentuale è corretta utilizzando l'incidenza dell'affitto per le classi di reddito. Al riguardo l'ISTAT indica, per ogni decimo di reddito, l'incidenza dell'affitto che decresce al crescere del reddito, nel seguente modo:

Media	18,80%
I fascia	37,20
II fascia	27%
X fascia	10,80 %

Essendo la "media Italia" minore del 4,5% rispetto alla percentuale di famiglie in affitto nel Comune di Varazze (23,30%-18,80%= 4,5%), si correggono le percentuali rispettivamente della I fascia di reddito e della II fascia di reddito, ottenendo:

- **Percentuale corretta di famiglie sicuramente povere: 37,20% + 4,5%= 41,70%**
- **Percentuale corretta di famiglie appena povere: 27% + 4,5%= 31,50%**
- **Numero famiglie in affitto: 1421 (anno 2001)**

Calcolo il numero delle famiglie in affitto che necessitano di ERP e CM, attraverso funzione intercetta:

Elaborazione sulla base della soglia di povertà definita a livello NORD Italia		
Reddito massimo corrispondente alla famiglia che ha bisogno di ERP	9.626	
Reddito massimo corrispondente alla famiglia che ha bisogno di CM	12.033	
N° di nuclei che necessitano di ERP	443	
% N° di nuclei che necessitano di ERP in locazione	41,70%	
N° di nuclei che necessitano di ERP in locazione	**185**	
N° nuclei che hanno fatto domanda in altri Comuni dell'ambito Savonese costiero	33	
Patrimonio ERP locato	38	
		Dato PQR
Fabbisogno teorico ERP	**114**	**44**
N° di nuclei che necessitano di CM	430	
% N° di nuclei che necessitano di CM in locazione	31,50%	
N° di nuclei che necessitano di CM in locazione	**135**	
Patrimonio CM locato	0	
		Dato PQR
Fabbisogno teorico CM	**135**	**92**

Fonte: elaborazione ARRED

Lo scostamento del fabbisogno ERP e CM rispetto ai dati del PRQ 2009-2011 può essere dipendente dai seguenti fattori, **per quanto riguarda l'ERP**:

- il fabbisogno pregresso del PQR è stato calcolato sulla base delle domande ERP 2006 (pari a n. 18) rispetto ad un Bando emanato nel 2003 (domande presentante n. 36);
- non sono stati emanati altri Bandi nel Comune di Varazze dal 2003 ad oggi che potessero tenere aggiornato il fabbisogno espresso;

La domanda ERP di residenti varazzini è stata parzialmente espressa da coloro che hanno fatto domanda nei Comuni limitrofi "Ambito savonese" (n. 33, così ripartiti: Savona, 2009: 14 - Vado Ligure, 2009: 05 - Albissola Superiore, 2007: 14 - Quiliano e Celle: 0)

Per quanto riguarda il CM:

- il fabbisogno pregresso del PQR è stato calcolato mediante algoritmo basato su domande FSA che risultavano essere 86. Nell'anno 2009 risultano essere n. 89, con un incremento del 3,5%.[1]

[1] Fonte: Relazione "Attività di supporto nell'impostazione dell'analisi del fabbisogno di edilizia residenziale sociale" - Comune di Varazze – Stima del fabbisogno, maggio 2010.

Calcolo del fabbisogno futuro e stima del fabbisogno complessivo

L'arco temporale su cui elaborare la "Variante per la casa" è il 2010-2014, il cui limite corrisponde alla scadenza del piano vigente. Al riguardo ARRED sulla base dei dati demografici del Comune di Varazze ha fornito:

- la stima dell'andamento della popolazione, applicando a tale arco temporale il tasso di decremento della popolazione residente rilevato negli anni precedenti (-0.2%);

- la stima dei nuclei famigliari relativamente allo stesso arco temporale, applicando il tasso di incremento dei nuclei famigliari rilevato negli anni precedenti (+ 0.4%).

Il calcolo presuppone l'incidenza costante dei nuclei ricadenti nella fascia "sicuramente poveri" e "appena poveri" per l'arco di tempo traguardo dalla Variante.

Popolazione 2009 e stima 2010 - 2014		Anno	N° famiglie	Tasso di incremento annuo	Famiglie area ERP		Famiglie area CM	
Popolazione residente 2009	*13.732*	2009	6.830	0,4%	2,7%	188	2,0%	138
Tasso di incremento annuo	-0,2%			*Incremento nuclei all'anno*	*Incremento nuclei in area ERP all'anno*		*Incremento nuclei in area CM all'anno*	
Stima popolazione 2010	13.711	2010	6.860	30		0,8		0,6
Stima popolazione 2011	13.689	2011	6.890	30		0,8		0,6
Stima popolazione 2012	13.668	2012	6.920	30		0,8		0,6
Stima popolazione 2013	13.646	2013	6.950	30		0,8		0,6
Stima popolazione 2014	13.625	2014	6.980					
		Fabbisogno aggiuntivo		**121**		**3**		**2**

Anno	Popolazione residente	
2005	13840	
2006	13780	
2007	13746	
2008	13760	
2009	13732	
Tasso di incremento annuo		**-0,2%**

Fonte: Anagrafe Comunale

Anno	N° famiglie	
2005	6.684	
2006	6.719	
2007	6.771	
2008	6.820	
2009	6.830	
Tasso di incremento annuo		**0,4%**

Fonte: Anagrafe Comunale

Fonte: elaborazione ARRED

Il fabbisogno complessivo di ERP è stato ottenuto sommando il fabbisogno pregresso e il fabbisogno futuro di ERP; mentre il fabbisogno complessivo di CM è stato ottenuto sommando il fabbisogno pregresso e il fabbisogno futuro di CM.

ERP	
Nuclei famigliari – fabbisogno pregresso	114
Nuclei famigliari – fabbisogno aggiuntivo	03
Nuclei famigliari – fabbisogno TOTALE	**117**
CM	
Nuclei famigliari – fabbisogno pregresso	135
Nuclei famigliari – fabbisogno aggiuntivo	02
Nuclei famigliari – fabbisogno TOTALE	**137**

Considerazioni

Per approfondire la stima del fabbisogno sono state reperite, in accordo con ARRED, oltre ai dati di cui si è dato conto e contenuti nella presente relazione, le seguenti informazioni :

d) presso ARTE, le domande ERP fatte da residenti in Varazze indirizzate ad altri Comuni, al fine di valutare la tendenza a riconoscere Comuni limitrofi maggiormente attrezzati a soddisfare la richiesta ERP. Le domande sono state n. 33, così ripartite: Savona, 2009: 14 - Vado Ligure, 2009: 05 - Albissola Superiore, 2007: 14 - Quiliano e Celle: 0;

e) presso l'Istituto Diocesano di Varazze, gli alloggi di proprietà ecclesiastica locati a famiglie in stato di indigenza, al fine di individuare possibili alternative di alloggio che il Comune di Varazze può fornire. In questo caso non sono risultati alloggi assimilabili a ERP e/o CM.

Inoltre, l'arco temporale della "Variante per la casa" è stato valutato al 2014 corrispondente alla scadenza del PUC vigente.
Il calcolo del fabbisogno così ottenuto conclude la fase di accertamento e di verifica rispetto al fabbisogno del PQR 2008-2011 (al fine di essere trasmesso alla Regione Liguria, Settore Programmi Urbani Complessi).
Sulla base della prioritaria verifica del fabbisogno, per portare a compimento la "Variante per la casa" si rende necessario stabilire indirizzi condivisi:

- sulla definizione della quota parte che si possa presumibilmente soddisfare nell'arco temporale 2010-2014, anche per definire norme urbanistiche che accompagnano la presente "variante".

Al riguardo si presuppone che una percentuale attendibile del soddisfacimento di fabbisogno nei prossimi quattro anni - attraverso la messa in atto delle diverse forme di reperimento di seguito elencate - è valutabile entro il 30% del fabbisogno totale di 117 alloggi, pari a 35 alloggi, per un soddisfacimento di circa 8 alloggi/anno. I 35 alloggi corrispondono circa alla domanda espressa dai residenti in Varazze (n. 33 domande) nei Comuni limitrofi "Ambito savonese nell'arco temporale (bandi 2007, 2009) e alle domande presentate per l'ultimo bando di Varazze nel 2003 (n. 36).

- sulle modalità con cui avviare il reperimento del fabbisogno calcolato. Al riguardo, sono diverse le opzioni emerse durante i diversi incontri con ARRED, gli Uffici comunali e la Regione Liguria attraverso cui garantire le modalità di realizzazione ERP/CM, considerato il periodo di tempo di attuazione della Variante (2010-2014):

  - **Reperimento di quota parte del fabbisogno attraverso recupero di alloggi esistenti di proprietà comunale** (che indicativamente possono essere nell'ordine di due/tre alloggi).

  - **Reperimento di alloggi attraverso la costruzione *ex novo* di alloggi su proprietà pubblica,** in riferimento all'attuale assetto delle proprietà comunali, di cui si è provveduto parallelamente al censimento. Nel caso specifico è utile verificare se nella programmazione di ARTE è stato previsto qualche intervento nel Comune di Varazze.

Un aspetto importante che viene rimarcato nell'Allegato G della Lr 38/2007 e da considerare nel reperimento delle quote ERP è quello di non concentrare le previsioni in un'unica area, al fine di evitare il fenomeno della "ghettizzazione" spesso riconducibile ad interventi attuati di Edilizia popolare.

  - **Realizzazione *ex novo* alloggi in aree di proprietà privata**, tramite convenzione con il Comune, con l'obiettivo di favorire il finanziamento di nuova edilizia pubblica senza gravare unicamente su fondi pubblici.

In questo caso il Comune può procedere attraverso trattativa per i singoli casi, tenuto presente delle regole che verranno stabilite a conclusione della redazione della presente "variante per la

casa". In particolare, saranno determinanti per la definizione della percentuale di ERP da richiedere: i valori medi di vendita rispetto alle diverse zone OMI del Comune e il costo dell'area individuata su cui avviare l'operazione; tali dati andranno a definire il segmento previsto per il fabbisogno di ERP in cui ricade il Comune di Varazze (come già sopra riportato compreso tra il 5% e il 20% delle potenzialità residenziali edificatorie).

- Possibilità di avvalersi di forme di monetizzazione. Attraverso la monetizzazione non si dà diretta attuazione di ERP, ma se ne rende possibile la realizzazione in altra parte del territorio, da individuarsi sempre attraverso la redazione della Variante per la casa. Questa ipotesi è tra le più concrete in tutti i Comuni costieri che hanno valori immobiliari molto alti.

Si tenga presente che la dotazione di ERP è sempre monetizzabile per tutti gli interventi inferiori a 1.500 mq di SA, mentre per gli interventi che superano la soglia dei 1.500 mq di SA (comprensiva di quella da destinare ad ERP stessa), non si dovrebbe MAI monetizzare, ma rilasciare direttamente la superficie edificata destinata ad ERP. Tuttavia la quota ERP può essere straordinariamente monetizzata, ma l'intervento si riduce della stessa quota ERP che non si realizza e che nel contempo viene anche monetizzata. La decisione se concedere questa monetizzazione straordinaria è dell'Amministrazione Comunale e in riferimento al progetto presentato, alla sua istruttoria e a motivi di interesse pubblico per garantire una riserva per la realizzazione di ERP.
Infine, quando il Comune intende applicare l'art. 1 della Legge 244/2007 (legge finanziaria 2008, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato"), comma 259 "Premialità", la SA non si riduce di tutta o parte della quota di ERP che si monetizza, ma essa viene edificata priva di qualsivoglia vincolo.
Si riporta per chiarezza l'estratto dei commi 258 e 259 della L. 244/2007 soprarichiamata:
258. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.
259. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il Comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.
Per quanto riguarda il soddisfacimento della quota di Canone Moderato, si può provvedere attraverso alcune operazioni in atto nel Comune (a titolo esemplificativo i 6 alloggi del complesso delle Boschine, per i quali è stata presentata la partecipazione ad un bando, che tuttavia ha dato esito negativo). Si ricorda, al riguardo, che gli interventi in edilizia convenzionata sono esclusi dall'obbligo di contribuire direttamente alla cessione di dotazioni territoriali ERS (e di conseguenza ERP) in quanto già concorrono alle dotazioni di Residenza Primaria e, quindi, indirettamente, alla riduzione del fabbisogno.

Una volta stabiliti gli indirizzi da seguire sarà necessario:

e) verificare l'incidenza in termini di nuovo peso insediativo e di soddisfacimento degli *standard* che la "Variante per la casa" comporterà sui parametri calcolati dal PUC vigente e sulle potenzialità edificatorie stabilite. Questa ipotesi, tra l'altro, potrebbe costituire Variante integrale allo strumento di piano vigente;

f) verificare la compatibilità delle nuove previsioni con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria;

g) avviare, parallelamente, un confronto presso i competenti Uffici della Regione Liguria, in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Attività ed indirizzi dell'Amministrazione comunale

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 113/2010 l'Amministrazione ha promosso una politica della casa finalizzata all'individuazione di una serie coordinata di interventi volti ad incrementare, nel proprio territorio, il patrimonio di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione, in risposta al fabbisogno emerso per ciascuna delle diverse tipologie di offerta sociale di casa.

Inoltre, in data 02/03/2023, con DGC n. 27 l'Amministrazione ha approvato una bozza di convenzione per la promozione di alloggi di edilizia convenzionata nell'ambito della trasformazione verso il residenziale di alberghi aventi più di 50 posti letto.

CAPITOLO 9
QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

Strumenti di pianificazione sovraordinati

Di seguito vengono analizzati gli obiettivi posti dagli strumenti di pianificazione sovra locale che riguardano il territorio comunale di Varazze.

Analisi degli strumenti di pianificazione a livello regionale

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico è uno strumento preposto a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio ligure.

La Regione Liguria è stata la prima a dotarsi di un Piano paesistico: adottato nel 1986 e approvato nel 1990 (con DCR n.6 del 26 febbraio 1990), il PTCP è esteso all'intero territorio regionale.

Il PTCP vigente della Regione Liguria articola le proprie scelte progettuali su due livelli, quello territoriale e quello locale, ed individua una ulteriore fase di approfondimento di livello puntuale; le scelte operate a livello territoriale sono distinte per ambiti territoriali.

Per l'ambito territoriale Celle Ligure-Varazze, negli indirizzi della pianificazione paesistica a livello territoriale, l'adozione del mantenimento conferma la presenza di un assetto territoriale complessivamente equilibrato, derivato dalla compresenza di immagini insediative diversificate e sufficientemente integrate.

Ciò non esclude il riconoscimento, soprattutto a diretto contatto della fascia costiera, di situazioni insediative che hanno sostanzialmente esaurito ulteriori possibilità edificatorie con particolare riferimento all'edilizia residenziale.

Si evidenziano peraltro necessità di adeguamenti infrastrutturali dipendenti dall'insufficiente sviluppo di questi settori in relazione alla crescita dei comparti urbani corrispondenti.

La rivalutazione dei paesaggi di Celle e di Varazze appare legata al riassetto dei fronti a mare (porto, cantieri, passeggiate, arenili, ecc.) e ad una reale integrazione dei tessuti storici con l'edilizia di frangia che li circonda, imponendo per quest'ultima interventi di ristrutturazione urbanistica tendenti a creare nuovi motivi di connessione con la fascia collinare, nelle persistenze di cornice dei paesaggi agrari superstiti.

Per quanto attiene il livello locale, si richiama che l'obiettivo generale di valorizzazione del paesaggio è stato attuato dal PTCP attraverso la definizione di una classificazione del territorio normata da una gradualità di indicazioni basate sul costante riferimento allo stato di fatto, in riferimento ai tre assetti: insediativo, vegetazionale, geomorfologico. I tre sistemi vengono ulteriormente declinati con indirizzi di gestione e obiettivi di sviluppo correlati alla valenza paesaggistica delle componenti di dettaglio.

Riveste rilievo nella definizione degli obiettivi la valutazione dell'assetto insediativo operato dal PTCP, da quale risultano emergere per il territorio di Varazze, i seguenti aspetti, tra i più significativi:

INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

B.1 – Assetto insediativo

MANTENIMENTO - Negli indirizzi della pianificazione paesistica a livello territoriale l'adozione del mantenimento conferma la presenza di un assetto territoriale complessivamente equilibrato, derivato dalla compresenza di immagini insediative diversificate e sufficientemente integrate. Ciò non esclude il riconoscimento, soprattutto a diretto contatto della fascia costiera, di situazioni insediative che hanno sostanzialmente esaurito ulteriori possibilità edificatorie con particolare riferimento all'edilizia residenziale.

Si evidenziano peraltro necessità di adeguamenti infrastrutturali dipendenti dall'insufficiente sviluppo di questi settori in relazione alla crescita dei comparti urbani corrispondenti.

La rivalutazione dei paesaggi di Celle e di Varazze appare legata al riassetto dei fronti a mare (porto, cantieri, passeggiate, arenili, ecc.) e ad una reale integrazione dei tessuti storici con l'edilizia di frangia che li circonda, imponendo per quest'ultima interventi di ristrutturazione urbanistica tendenti a creare nuovi motivi di connessione con la fascia collinare, nelle persistenze di cornice dei paesaggi agrari superstiti.

B.2 - Assetto geomorfologico

CONSOLIDAMENTO - L'indirizzo va inteso come possibilità di effettuare tutti quegli interventi che migliorino il rapporto insediamento - ambiente, senza alterazioni sostanziali dell'assetto attuale del territorio.

B.3 - Assetto vegetazionale

MODIFICABILITÀ-MODIFICABILITÀ - Aree urbanizzate e colture hanno ridotto l'estensione dei boschi, di cui è auspicabile un ampliamento a spese di aree marginali o degradate per il frequente passaggio del fuoco. Necessario un miglioramento qualitativo, anche mediante interventi innovativi sulla composizione delle essenze: è fondamentale la genesi di un manto arboreo scarsamente combustibile e immune dal grave attacco parassitario diffusosi in un ambito continuo e in via di progressiva espansione.

Praterie a ridotta superficie, per le quali è opportuno il rispetto delle tendenze evolutive in atto, che si concretano in un ritorno della vegetazione legnosa.

C - AZIONI PROPOSTE

Le buone qualità del paesaggio che caratterizzano nel complesso i territori gravitanti intorno ai centri storici di Celle e di Varazze si riducono invece sensibilmente spostandosi a levante verso il confine provinciale. In particolare l'area dei Piani d'Invrea appare la più soggetta a progressiva squalificazione paesistica, situazione resa evidente anche dalle difficoltà di fruizione dei valori residui del suo paesaggio.

Per questo motivo le azioni proposte nell'ambito si concentrano tutte in questo settore prevedendo in particolare:

- la migliore utilizzazione della linea ferroviaria dismessa lungo tutto il percorso esteso da Varazze a Cogoleto con particolare riferimento alla accessibilità, alla percorrenza e alle qualità d'uso degli spazi inedificati limitrofi sul versante marittimo e terrestre.

- la costituzione di nuova area attrezzata per le attività ricreative variamente collegata al Castello d'Invrea e alla Chiesa di S. Giacomo in Latronorio avente anche funzione di terminale di tappa a servizio dell'itinerario escursionistico (in gran parte da aprire e segnalare) esteso lungo il crinale in direzione delle Faie e del Monte Beigua.

Le modifiche apportate al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico nell'anno 2011 con la variante di salvaguardia della fascia costiera hanno determinato l'individuazione, sotto l'assetto insediativo, delle aree contraddistinte con le sigle IS.MA Saturo (Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa) e IS.CE Regime normativa di CONSERVAZIONE). In ragione del regime nuovo normativo relativo alle aree suddette, non sono state ravvisate significative diminuzioni della capacità edificatoria o limitazioni delle previsioni di P.u.C. riguardanti gli ambiti e sub-ambiti interessati.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – variante della fascia costiera

Il Consiglio regionale, con delibera n.18 del 2 agosto 2011, ha approvato la variante di salvaguardia della fascia costiera del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria.

La variante prevede una serie di modifiche delle indicazioni di livello locale - assetto insediativo del PTCP relative ad alcuni ambiti della fascia costiera, individuate cartograficamente nell'elenco degli elaborati della variante, finalizzate ad una maggior tutela dei valori paesistici e naturalistici ivi presenti e comportanti, in particolare, modifiche alla classificazione e al regime normativo.

Il Comune di Varazze risulta interessato dalla variante esclusivamente per quanto riguarda il "Sistema della Via Aurelia" disciplinato dall'art. 79 bis delle Norme. Tale disposto si applica al tracciato della Strada Statale n. 1 Aurelia, comprese le aree ed i manufatti di relativa pertinenza, e ai tratti tuttora esistenti dei tracciati storici lungo l'arco costiero. L'obiettivo è quello di restituire alla via Aurelia il rango di elemento costitutivo dell'identità e dell'immagine della Liguria, attraverso la salvaguardia dei suoi valori storico-documentali, paesistici e di fruizione.

Negli allegati cartografici della variante viene evidenziato il tracciato della Statale Aurelia, indicato con SVA (Sistema della Via Aurelia). La finalità della norma è quella di conservare i manufatti storici e di perseguire la valorizzazione paesistica e la fruizione del sistema del tracciato viario.

La variante adottata dalla Regione Liguria con D.G.R. n° 936/2011 ha confermato la destinazione a cantieristica navale nelle aree ex Cantieri Baglietto. Non prevede invece la destinazione commerciale proposta dal Puc in aggiunta a quella cantieristica.

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (P.T.C.)

Il Piano persegue la finalità di ricercare un miglioramento della qualità paesistica ed ambientale della fascia costiera a livello regionale.

Le finalità generali del piano possono essere così riassunte:

- tutelare l'ambiente naturale costiero terrestre e marino;
- recuperare l'immagine del paesaggio costiero, nelle componenti naturali e antropiche;
- incrementare e diversificare le occasioni di fruizione del mare;
- riorganizzare e qualificare il sistema dell'offerta turistica costiera creando anche nuove opportunità per il turismo sostenibile quali quelle rese possibili attraverso il riuso appropriato della linea ferroviaria dismessa e da dismettere.

Le finalità sopra richiamate si traducono in più dettagliati obiettivi:

- la tutela e la valorizzazione dei tratti di costa emersa e sommersa aventi valore paesaggistico, naturalistico ed ambientale;
- la riorganizzazione e la riqualificazione dei tratti costieri urbanizzati;
- la difesa del litorale dall'erosione marina ed il ripascimento degli arenili;
- lo sviluppo della fruizione pubblica e dell'utilizzo turistico e ricreativo della zona costiera anche in vista della formazione del Piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo;
- l'adeguamento e lo sviluppo del sistema della portualità turistica;
- il riuso, in forma integrata e coordinata, dei tratti di ferrovia dismessi o da dismettere lungo la costa;
- il miglioramento delle condizioni della viabilità costiera.

Il PTC della Costa costituisce riferimento per il PTC della Provincia di Savona che verifica, assume e sviluppa i suoi indirizzi e le sue indicazioni.

Le indicazioni di livello territoriale individuano 4 aree che presentano specificità in ordine alle problematiche ed ai temi che la pianificazione deve affrontare:

− la costa corrispondente alla piana di Albenga;

− la conurbazione costiera che si estende da Borghetto S.S. sino a Borgio Verezzi;

− la zona compresa fra Vado Ligure e le Albisole;

− la zona compresa fra Albisola Capo e Varazze.

In particolare, all'interno del settore costiero Savonese, sono riconosciuti dal PTC della Costa 9 Ambiti di Progetto (AP) e 4 Ambiti per la Tutela Attiva (ATA).

Per gli Ambiti di Progetto sono fornite dal Piano indicazioni riguardanti le tipologie di interventi da attuare in campo progettuale relativi agli insediamenti ed alle azioni da svolgere sul territorio di tipo morfologico/funzionale.

Varazze appartiene all'ambito di progetto AP 19.

Piano Territoriale di Coordinameto degli Insediamenti produttivi Area centrale Ligure (PTC-IP ACL)

L'obiettivo di fondo dell'azione regionale perseguito attraverso lo strumento del PTC ACL è quello del rilancio del ruolo del capoluogo, che può a pieno titolo aspirare al ruolo di grande città del Mediterraneo, attraverso un recupero della sua competitività e della sua qualità urbana.

In quest'ottica gli indirizzi di piano per il territorio riguardano le previsioni infrastrutturali, di potenziamento e di razionalizzazione con i capoluoghi:

- potenziamento della mobilità in direzione levante-ponente (Savona-Genova)
- realizzazione di una metropolitana regionale costiera in sede FS;
- potenziamento della fermata ferroviaria metropolitana con dotazione di parcheggio di interscambio;
- interventi di riqualificazione volti a privilegiare la fruizione locale della Via Aurelia.

Piano di Bacino Stralcio

Lo strumento del Piano di Bacino Stralcio realizzato ai sensi del DL 180/98 e s.m.i. contiene l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico.

Si tratta di uno strumento tecnico-normativo che fornisce indirizzi per la politica di pianificazione territoriale salvaguardando la visione sistemica del territorio.

La Regione Liguria ha trasferito alla Provincia di Savona le competenze e i finanziamenti per la redazione del Programma Provinciale per il rischio idrogeologico, sui bacini tirrenici proprio ai sensi del citato DL 180/98;

I Piani di Bacino sul rischio idrogeologico della Provincia di Savona sono stati approvati con D.C.P. n. 47 del 25/11/2003. Successivamente sono stati approvati aggiornamenti e varianti multipli.

Si ribadisce inoltre come il livello pianificatorio di bacino individui proprio gli strumenti urbanistici comunali come sede finale di attuazione delle proprie disposizioni in materia di prevenzione del rischio geomorfologico ed idraulico.

Richiamando le Norme attuative del Piano di Bacino (che hanno valore cogente in tema di difesa del suolo) si rammenta come il Piano di bacino abbia valore di piano territoriale di settore e sia lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso relative alle aree suscettibili di dissesto idrogeologico (intendendo per esse sia le criticità geomorfologiche che idrauliche) finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo,

Nel merito i Piano di bacino di riferimento che coinvolgono il territorio del Comune di Varazze ed ai quali occorre fare riferimento sono i seguenti:

- Bacino 20 - torrente Teiro, DCP 47 del 25/11/20023 - variante DSG 90/2021
- Bacino 19 – torrente Sanda DCP 47 del 25/11/20023 - variante DSG 31/2022

- Bacino 21 - torrente Arrestra. DCP 47/2003 - DSG 90/2021



http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/SV/20teiro/teiro.html



http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/SV/19sanda/sanda.html



http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/SV/21arrestra/arrestra.html

Piano del Parco Naturale Regionale del Beigua

Con riferimento alla L.r. 12/95 e s.m.i. “Riordino delle aree protette”, il Piano del parco, che per legge sostituisce ad ogni livello il piano paesistico, i piani territoriali ed urbanistici ed ogni altro strumento di pianificazione territoriale, esprime la disciplina degli usi, delle attività e degli interventi di recupero, valorizzazione o trasformazione ammissibile nel territorio protetto, in modo da evitare

che essi possano recare pregiudizio ai siti ed alle risorse oggetto di tutela od influire negativamente sull'ecosistema complessivo.

Il Comune di Varazze è interessato, nella sua parte di territorio più interna, dal Parco del Beigua. Il perimetro dell'area protetta ricomprende, inoltre, i più ampi perimetri del Sito di Interesse Comunitario e i siti IT 1322470 – IT 1331402 – IT 1332477.

Risulta evidente - con riferimento ai SIC che interessano l'area protetta e la cui perimetrazione risulta più estesa rispetto all'area parco e coincidente con l'intera porzione settentrionale del territorio - la necessità di prevedere una stretta interconnessione tra le scelte programmatorie e gestionali formulate dal Parco, le misure regolamentari e amministrative conformi alle esigenze ambientali, in coerenza con le strategie per la Rete Ecologica Europea NATURA 2000 e le previsioni del P.U.C.

Il Piano del Parco Naturale Regionale del Beigua (approvato con DCG n. 44 del 3 agosto 2001) rappresenta lo strumento sovraordinato a cui fare riferimento per coordinare obiettivi e conseguenti azioni riguardanti il Piano Urbanistico Comunale. Le finalità individuate dal Piano del Parco possono essere così riassunte:

- garantire la tutela e la riqualificazione dell'ambiente naturale e dei valori storico-culturali e paesaggistici del territorio interessato;
- promuovere la conoscenza e la fruizione pubblica e sociale dei beni ambientali e culturali in forme compatibili con la loro tutela per contribuire a migliorare la qualità della vita della collettività e a diffondere modelli di impiego del tempo libero improntati ad un equilibrato rapporto con l'ambiente naturale e antropico;
- concorrere allo sviluppo sociale ed economico delle popolazioni locali promuovendo e favorendo, in armonia con i piani e programmi di sviluppo inerenti le zone interessate e nel rispetto delle stesse risorse territoriali iniziative agricole, turistiche, artigianali, nonché di miglioramento dell'assetto del suolo e del livello dei servizi.

Inoltre specifica i seguenti obiettivi di gestione:

- conservazione della biodiversità e degli habitat naturali e semi-naturali; tutela dei siti geologici, archeologici e storico-culturali, e delle forme naturali del territorio;
- mantenimento, tutela, restauro degli equilibri ecologici; ricostituzione della continuità delle matrici ambientali;
- difesa del suolo, riassetto idrogeologico, tutela delle risorse idriche e razionalizzazione della gestione delle acque;
- riqualificazione del patrimonio forestale, conservazione della vegetazione e della fauna caratterizzante, restauro di specie e di associazioni vegetali, di comunità biologiche e di biotopi;
- manutenzione paesistica, preservazione della diversità paesistica e dei caratteri culturali tradizionali, salvaguardia dei valori panoramici e della leggibilità del paesaggio, reintegrazione paesistico - ambientale delle attività improprie e degli elementi di degrado, con particolare riferimento agli impianti di tele - radiocomunicazioni;
- valorizzazione delle tradizionali attività agro – silvo - pastorali con innovazioni tecniche e pratiche tali da ridurre gli impatti negativi sugli ecosistemi, da consolidarne e migliorarne i servizi ambientali e da salvaguardare o ricostruire le matrici ambientali;
- riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale, insediativo ed infrastrutturale;
- sviluppo del turismo sostenibile e delle attività ricreative diffuse a basso impatto ambientale;
- promozione e sviluppo delle attività di ricerca, di comunicazione sociale e di interpretazione del Parco, di conoscenza ed educazione ambientale.

Nella formazione e nell' adeguamento dei propri strumenti urbanistici, il Piano del Parco stabilisce che i Comuni applicano, per quanto attiene al territorio del Parco, gli indirizzi e le direttive determinate dal Piano del Parco.

Per i territori esterni al Parco e ad esso funzionalmente connessi il piano individua alcuni territori contigui all'area parco con cui coordinare e potenziare gli obiettivi sopra richiamati. Per Varazze sono individuate le frazioni di Alpicella.

Analisi degli strumenti di pianificazione di settore a livello comunale vigenti

Piano del Commercio Piano Comunale del Commercio approvato con DCC 38/2008 è tutt'ora vigente, ma è in fase di redazione il nuovo Piano del Commercio.

La L.R. n. del 3 gennaio 2007 (Testo Unico in materia di Commercio) ha disciplinato l'attività di vendita al dettaglio degli esercizi di vicinato, delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita.

Tale normativa ha previsto all'art. 5 la facoltà per i Comuni di dotarsi di uno strumento settoriale di programmazione territoriale definito "Piano Commerciale Comunale" in attuazione dell'approvazione da parte della Regione Liguria degli indirizzi e dei criteri di programmazione commerciale ed urbanistica.

Successivamente, la Regione Liguria con D.C.R. n. 18 del 8/05/07 ha approvato gli indirizzi ed i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa.

Sulla base di tali criteri i Comuni in sede di programmazione urbanistico-commerciale possono approvare il Piano Commerciale Comunale, uno strumento di pianificazione che consentirà di disciplinare l'apertura, gli ampliamenti, gli accorpamenti ed i trasferimenti degli esercizi di vicinato e delle medie strutture alimentari e non alimentari nel territorio comunale e nelle c.d. aree delicate che necessitano di particolare tutela sotto il profilo ambientale e del patrimonio artistico, storico ed architettonico.

Il Piano Commerciale ha lo scopo di:

1) individuare e perimetrare i centri storico-commerciali;
2) stabilire i limiti dimensionali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita per alcune zone del territorio comunale al fine di tutelare alcuni ambiti sotto il profilo urbanistico-ambientale e di consentire una evoluzione equilibrata della rete commerciale;
3) ripartire le quote di superficie di vendita per le medie strutture alimentari secondo l'area di appartenenza;
4) disciplinare in maniera dettagliata le procedure amministrative laddove ciò non sia disciplinato compiutamente dal Testo Unico sul Commercio;

Sotto il profilo urbanistico ha inteso consentire al comune la facoltà tra l'altro di :

a) stabilire le eventuali caratteristiche tecniche e morfologiche degli edifici destinati al commercio;
b) dotare di verde alberato e di specifiche tecniche per le aree verdi di pertinenza;

c) predisporre la pavimentazione delle strade , dei piazzali e delle are e pedonali con particolare attenzione al mantenimento di adeguati coefficienti di permeabilità del suolo;

d) dotare di aree a parcheggio fatti salvi coefficienti più restrittivi fissati dal S.U.G.

La Regione Liguria ha inteso così consentire ai Comuni la facoltà di stabilire i criteri di localizzazione degli esercizi di vendita per renderli compatibili con le funzioni territoriali in ordine alla viabilità, alla mobilità dei consumatori ed all'arredo urbano.

Il Testo Unico ha introdotto una nuova classificazione merceologica delle attività commerciali ripresa poi dai criteri di attuazione e di seguito specificata:

1) SETTORE ALIMENTARE

a) ESERCIZI ALIMENTARI SPECIALIZZATI

b) ESERCIZI CON SNV DESTINATA ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ALIMENTARI SUPERIORE AL:

- 10% della totale SNV nel caso di medie strutture e comunque superiore a 100mq;
- 5% della totale SNV nel caso di Grandi strutture e comunque superiore a 250 mq.;

c) ESERCIZI SPECIALIZZATI IN ARTICOLI PER L'IGIENE PERSONALE E LA PULIZIA DELLA CASA

2) SETTORE NON ALIMENTARE

a) NON ALIMENTARI SPECIALIZZATI

b) ESERCIZI CON SNV DESTINATA ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ALIMENTARI NON SUPERIORE AL

- 10% della totale SNV nel caso di medie strutture e comunque superiore a 100mq;
- 5% della totale SNV nel caso di Grandi strutture e comunque superiore a 250 mq.;

c) NON ALIMENTARI SPECIALI sono quegli esercizi che commercializzano merci speciali cioè merci che per le loro caratteristiche necessitano di ampie aree distributive (mobili con complementi di arredamento, prodotti per l'industria e l'agricoltura, mezzi di trasporto, macchinari).

Questa classificazione merceologica è fondamentale per determinare la superficie di vendita di un esercizio non alimentare speciale in quanto non si deve fare riferimento, in caso di grandi strutture di vendita, alla superficie disponibile nelle aree territoriali di riferimento (cfr. capitolo 4)

La nuova D.C.R anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 lett. a) della Legge 248 del 4 agosto 2006 non ha previsto per i Comuni la possibilità di introdurre limitazioni merceologiche nelle pianificazioni commerciali.

Per meglio comprendere la distribuzione delle superfici tra gli esercizi di vicinato alimentari, non alimentari e le medie strutture di vendita non alimentari:

Medie Strutture Non Alimentari	Mq 2010
Medie Strutture Miste	Mq. 1136
Esercizi di Vicinato Alimentari	Mq. 2456

Esercizi di Vicinato Non Alimentari	Mq. 10.372
Esercizi di Vicinato Misti	Mq. 1299

Da un esame si rileva sul territorio un elevata superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore non alimentare, alimentare e misto.

Le medie strutture di numero più ridotto hanno una limitata superficie di vendita sul territorio (2 medie strutture alimentari – 3 medie strutture non alimentari)

Da una analisi si rileva una prevalenza delle attività commerciali alimentari e non alimentari nel centro storico con un rilevante numero degli esercizi relativi al settore non alimentare nel centro storico.

Centro Storico	251
Resto del territorio compreso Porto e Centro Commerciale	107

Pubblici Esercizi (alimenti e bevande, no stab baln.) 193 - Vicinato 290 - Artigiani 48 (dati sett. 2023)

Rispetto alla pianificazione precedente c'è stato un aumento degli esercizi di vicinato al di fuori del centro storico per l'apertura di n. 14 attività nel Porto Turistico e per l'apertura della galleria commerciale composta da n. 22 esercizi di vicinato nel Centro Commerciale Corte di Mare

Riassunto situazione, da Piano Comunale del Commercio approvato con DCC 38/2008 e tutt'ora vigente:

Tipologie di attività commerciali	**zona arancione**	**zona blu porto e retroporto**	**zona Azzurra Pero**	**zona Lilla ex Cinema Teiro**	**zona verde Arrestra**
Esercizi di Vicinato fino a 250 mq	SI FINO A 100 MQ	SI FINO A 250 MQ	SI FINO A 250 MQ	SI FINO A 250 MQ	SI FINO A 250 MQ
Medie Strutture di Vendita non alimentari fino a 1500 mq	NO	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 1500 MQ
Medie Strutture di Vendita alimentari fino a 312 mq	NO	SI	SI	NO	NO
Grandi strutture di vendita mq superiori ai limiti delle medie struutture	NO	NO	NO	NO	SI
Ampliamenti ESERCIZI DI VICINATO nella misura del 20% della superficie di netta vendita	SI FINO A 100 MQ	SI, FINO A 250 MQ	SI, FINO A 250 MQ	SI, FINO A 250 MQ	NO IN QUANTO NON ESISTONO ESERCIZI GIA' ESISTENTI
Ampliamenti MEDIE STRUTTURE nella misura del 20% della superficie di netta vendita	NO	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	NO
Accorpamenti, concentrazioni, aggregazioni	NO	NO	NO	NO	SI

Trasferimenti	SI FINO A 100 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 600 MQ	SI FINO A 1500 MQ
Parcheggi pertinenziali	NO	SI	SI	SI	SI
Superficie di mq 312 disponibile per le medie strutture di vendita alimentari	NO	SI	SI	NO	NO

Piano di zonizzazione acustica

Il Comune ha predisposto, ai sensi dell'art. 6 lett. a) della LR 12/1998, la classificazione acustica del suo territorio. Il territorio comunale viene suddiviso in sei classi, numerate dalla 1 alla 6, distinte attraverso le seguenti caratteristiche:

- classe I: aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione

- classe II: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali

- classe III: aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici

- classe IV: aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

- classe V: aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni

- classe VI: aree esclusivamente industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per ciascuna classe vengono quindi definiti i valori limite massimi da non superare a seconda dell'orario delle giornata.

Piano degli Alberghi si rimanda alla sezione apposita nella presente fondativa.

Piano di Emergenza Comunale. Approvato con DCC n° 60 del novembre 2013 è stato visionato e studiato dalla relazione fondativa. I riferimenti del PEC sono stati considerati e saranno parte fondante della struttura del PUC, soprattutto per la fase di coordinamento degli spazi necessari per le fasi emergenziali.

Piano comunale di Gestione delle antenne di radiocomunicazione. Approvato con DCC n° 72 del 2006, è stato visionato e studiato dalla relazione fondativa.

Si allegano alcuni stralci ritenuti significativi.

Articolo 1 – Finalità

Scopo del presente piano è quello di minimizzare le esposizioni della cittadinanza ai campi elettromagnetici, ferma restando la qualità del servizio di telefonia mobile derivante dagli obblighi di concessione o licenza, assicurando la piena e puntuale applicazione delle norme e dei principi di cui alle normative in materia di regolamentazione dell'esposizione alle onde elettromagnetiche quali D.M. 381/98, D.lgs.259/2003, Legge quadro n. 36/2001, Legge Regionale n. 18/1999 e D.G.R. n. 68/2004, attraverso il più razionale inserimento e risanamento degli impianti nel territorio, per la tutela dell'ambiente e del paesaggio anche in considerazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e paesaggistiche del territorio comunale e sulla base delle disposizioni del Sistema di Gestione Ambientale secondo la Norma ISO UNI EN 14001 del Comune di Varazze.

stralcio

Articolo 3 - Zonizzazione del territorio

Ai fini dell'applicazione del presente piano, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti diverse zone territoriali, individuate negli elaborati grafici allegati (tavv. 4 – 5 – 6):

stralcio

Il territorio è stato zonizzato comprendendo l'area 3 dove sono ammesse l'inserimento di nuove antenne e le zone 1 e 2 dove è posto divieto.

Area 3: aree idonee: aree nelle quali è consigliata l'installazione di impianti (aree od immobili di proprietà pubblica o soggette ad esproprio per pubblica utilità, escluse le scuole, le fasce di 20 metri dalla sede autostradale, se fuori dalle aree dei centri abitati ed edificati e le zone relle quali vi sia la possibilità di condivisione di impianti.

stralcio

Articolo 4 – Prescrizioni

Oltre alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia, tutti gli impianti oggetto del presente regolamento, da realizzarsi o già esistenti entro il territorio comunale, dovranno essere progettati o adeguati rispettando le seguenti prescrizioni.

Ai fini della protezione dell'ambiente e del decoro paesistico, che dovrà essere garantito anche attraverso la cura dell'aspetto estetico degli impianti, volto a ridurne l'impatto ambientale, la progettazione degli impianti deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'installazione dell'impianto deve essere opportunamente predisposta al fine di interdire l'accesso a persone estranee;
- l'installazione degli impianti dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori;
- le strutture dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie tali da garantirne la sicurezza sotto l'aspetto statico e di sicurezza.

stralcio

Il **P.U.D. Piano di Utilizzo delle aree Demaniali** è stato adottato con DCC n° 89/2010 e integrato e modificato dalla DCC 59/2013 e dalla determina dirigenziale 411/2014 che modifica alcuni aspetti di dettaglio.

Art. 1 - Oggetto del progetto

Il presente Progetto di Utilizzo comunale delle aree demaniali marittime , più semplicemente denominato Progetto nel prosieguo del presente atto, disciplina la gestione e l'uso delle aree del demanio marittimo con finalità turistico-ricreative, la cui gestione è stata trasferita dalla Regione al Comune con la legge regionale 28 aprile 1999 n. 13 e con la legge regionale 3 gennaio 2002, n. 1. Detto progetto, che non costituisce strumento urbanistico, è redatto anche in conformità a quanto modificato dalla legge regionale 4 luglio 2008, n. 22, legge che disciplina le funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione ed osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti ed alla circolare della Regione Liguria, Dipartimento Pianificazione Territoriale Paesistica ed Ambientale – Direzione Generale del Dipartimento prot.n.38433/218 del 23/02/2005 in materia d'interventi sulle aree demaniali marittime ad uso turistico – ricreativo.

stralcio

"Il progetto di utilizzo, esteso a tutte le aree demaniali marittime, deve garantire:

a) una percentuale minima di aree balenabili libere e libere attrezzate pari al 40 per cento del fronte totale delle aree balenabili di cui almeno la metà libere; qualora la percentuale delle spiagge libere e libere attrezzate sia allo stato, superiore alla percentuale del 40 per cento, il progetto può prevederne una parziale riduzione al fine di migliorare la fruizione complessiva del litorale balenabile; qualora la suddetta percentuale minima non sia raggiungibile in quanto sussistono concessioni demaniali già rilasciate, il Comune non può rilasciare nuove concessioni demaniali marittime in tutto il territorio comunale;
b) la predisposizione di percorsi per l'accesso pubblico alla fascia di libero transito ed al mare indicativamente ogni 200 metri di fronte mare; fino alla realizzazione di tali percorsi, l'accesso pubblico alla fascia di libero transito ed al mare deve essere consentito da parte dei gestori degli stabilimenti balneari;
c) il libero transito lungo la battigia, prevedendo la rimozione od il superamento di eventuali ostacoli;
d) le regole di sistemazione invernale degli arenili, comprensive delle modalità e tempistiche di smontaggio delle opere che devono essere rimosse nel periodo invernale, al fine di garantire una sistemazione ordinata e decorosa degli arenili e la fruibilità in sicurezza degli stessi;
e) la previsione di una adeguata cartellonistica, posta in luoghi di grande frequentazione, indicante l'ubicazione delle spiagge libere, libere attrezzate e dei percorsi per l'accesso alla fascia di libero transito;
f) la disciplina degli specchi acquei eventualmente adibiti ad usi diversi dalla balneazione.

Appare interessante il seguente articolo

Art. 9 - Eliminazione barriere architettoniche.

Tutti gli impianti di balneazione devono essere adeguati alle prescrizioni di cui al terzo comma dell'art. 23 della legge n. 104/92, visitabili anche da parte di persone disabili alle quali dovrà essere altresì resa effettiva la possibilità di accesso al mare.

E' in fase di elaborazione il nuovo PUD reso necessario dalle mutate necessità di allungamento di stagione, dalle nuove direttive nazionali e europee, e soprattutto dalle modifiche che le nuove trasformazioni urbane hanno imposto e imporranno.

In quest'ottica la DCC del 2013 appare già sottendere alle nuove linee di indirizzo, ma una maggiore partecipazione al processo pianificatorio sembrerebbe utile.

Art. 13 - Manufatti sul demanio marittimo

I chioschi, le cabine, i dehors di nuova costruzione dovranno essere realizzati in strutture leggere e facilmente smontabili evitando strutture in cemento armato o blocchi prefabbricati, pilastrate di grosse dimensioni, muri di fondazione emergenti dal suolo e piattaforme di calcestruzzo.

I materiali da utilizzarsi dovranno essere in legno a doghe o pannelli, vetro e acciaio al fine di realizzare strutture leggere.

Le cabine, gli spogliatoi ed i servizi dovranno essere preferibilmente in legno, in materiale plastico o struttura mista anodizzato legno e riprodurre i modelli tradizionali per dimensione e percezione d'insieme.

Per quanto attiene le coperture di frescura si ritiene preferibile il ricorso al legno in doghe.

I dehors dovranno avere dimensioni contenute mantenendo un carattere aereo e leggero evitando il più possibile soluzioni chiuse e privilegiando soluzioni improntate alla trasparenza.

Le piscine dovranno essere di tipo provvisorio realizzate senza l'ausilio di opere edilizie fisse.

Per gli impalcati è da preferire l'uso di pattame in legno ad incastro o con giunti aperti eventualmente associato a reti stirate in acciaio.

In alternativa è concesso il posizionamento di percorsi orizzontali realizzati con la semplice posa di piastrelloni su sabbia i quali dovranno essere rimossi al termine della stagione.

Parapetti, ringhiere ed opere di protezione dovranno essere privilegiati interventi in acciaio inox , legno o cordami.

Trattandosi di opere di facile rimozione tutti i manufatti descritti dal presente articolo dovranno essere rimossi al termine della stagione balneare.

In ultima analisi si riprendono le considerazioni finali

Dall'analisi dei dati sopra riportati inerenti i singoli ambiti descritti, relativamente alla quantificazione della spiaggia libera presente sul territorio, la stessa è stata calcolata, per ogni ambito, in percentuale dividendo il fronte mare di spiaggia libera e libera attrezzata con il fronte mare totale dell'arenile dell'ambito in oggetto. La percentuale totale presente sul territorio comunale, è la media delle singole percentuali riportate nei dati di ogni singolo ambito come di seguito specificato:

- Ambito 1 percentuale 24,03%
- Ambito 2 percentuale 6,00%
- Ambito 3 percentuale 12,93%
- Ambito 4 percentuale 29,00%

La media derivante è pari al **17,99%.**

Occorre precisare, altresì, che detta percentuale non ricomprende tutti i tratti di scogliera riportati al punto d) nella descrizione dell'ambito 3 e quella riportata al punto c) dell'ambito 4.

- Tratto di fronte mare complessivo ml. 6.394,58 di cui ml. 2.998,79 balneabili;
- Fronte mare utilizzato da impianti di balneazione ml. 2.119,42 corrispondenti al 33,00%
- Fronte mare utilizzato da spiagge libere attrezzate ml. 70,87 corrispondenti all' 1%
- Fronte mare arenile libero ml. 808,50 corrispondente al 12%
- Fronte mare altre attività (nautica e nautico - ricreative) ml. 150,84 corrispondente al 2%
- Fronte mare torrenti ml.78,00
- Fronte mare scogliere ml. 3.300,79

Elenco proprietà pubbliche
ELENCO BENI IMMOBILI PATRIMONIALI

Elenco terreni:

Foglio	mapp.	Destinazione	n. elenco beni
8	424	c/o piazza IV Novembre	231
8	602	bosco ceduo	102
8	686	seminativo irriguo	103
19	422	seminativo	105
20	178	prato arborato	206
23	612	bosco misto	106
23	613	prato arborato	107
23	635	bosco alto	108
32	106	da accertare	111
34	128	antenne/bosco misto	213
35	151	da accertare	112
35	152	da accertare	113
35	961	rel. Ente ur.	115
35	962	seminativo arborato	116
35	963	frutteto irriguo	117
35	1018	bosco ceduo (cimitero chiesa vecchia)	118
35	1256	bosco alto	119
36	778	striscia terreno loc. Carmetto/	227
39	4	ferrovia sp/loc Portigliolo	120
39	14	piani di San Giacomo	261
39	15	piani di San Giacomo	262
39	31	piani di San Giacomo	260
39	43	loc. Leoni	238
39	46	ferrovia sp	121
39	67	ferrovia sp	122
39	71	ferrovia sp	123
39	125	piani di San Giacomo	259

39	260	ferrovia sp	124
39	360	piani di San Giacomo	262
39	453	piani di San Giacomo	259
39	460	piani di San Giacomo	260
39	478	piani di San Giacomo	262
39	489	piani di San Giacomo	262
39	491	piani di San Giacomo	263
39	512	piani di San Giacomo	261
39	515	piani di San Giacomo	261
42	89	loc. Parasio	257
42	114	loc. Parasio	257
42	145	loc. Parasio	257
42	577	canneto	131
42	657	seminativo irriguo arborato	78
42	695	da accertare	84
42	778	ferrovia sp	216
42	1380	frutteto irriguo	219
42	1402	pascolo (ora strada)	202
42	1407	prato (ora strada)	203
42	1471	seminativo irriguo arborato	136
43	34	frutteto/loc Leoni	137
43	35	prato arborato	138
43	38	seminativo irriguo arborato	139
43	39	dietro case comunali/uliveto	140
43	64	comparto peep	150/151
45	36	striscia terreno loc. carmetto/	228
45	216	complesso Boschine	239
45	558	edificio	171
45	764	orto irriguo	220
46	385	uliveto	200
47	199	ferrovia sp	188

48	76	loc.piani invrea	2
48	468	C.6.1 servizi	94
48	469	bosco alto	1
49	219	pascolo	221
49	228	prato arborato**	91
49	230	frutteto irriguo**	199
49	518	uliveto	222

Elenco appartamenti:

Foglio	mapp.	Destinazione	n. elenco beni	pp. dossier
Appartamenti Via Pero				
23	527 S2/a	gestione arte SV	49	06
23	527 S2/b	gestione arte SV	50	06
Appartamenti Via Bagnasco				
42	774 S21	gestione arte SV	48	20
42	774 S22	gestione arte SV	47	20
42	775 S11	gestione arte SV	45	20
42	775 S12	gestione arte SV	46	20
Appartamenti Via Don Bosco				
43	198 S1	gestione arte SV	54	24bis
43	198 S2	gestione arte SV	55	24bis
43	198 S3	gestione arte SV	56	24bis
43	198 S4	gestione arte SV	57	24bis
43	198 S5	gestione arte SV	58	24bis
43	198 S6	gestione arte SV	59	24bis
43	198 S7	gestione arte SV	60	24bis
43	198 S8	gestione arte SV	61	24bis
43	198 S9	gestione arte SV	64	24bis
43	198 S10	gestione arte SV	65	24bis
43	198 S11	gestione arte SV	66	24bis
43	198 S12	gestione arte SV	67	24bis
43	198 S13 int5	gestione arte SV	68	24bis
43	198 S13 int6	gestione arte SV	69	24bis
43	198 S15	gestione arte SV	70	24bis
43	198 S16	gestione arte SV	71	24bis
43	198 S17	gestione arte SV	62	24bis
43	198 S18	gestione arte SV	63	24bis
43	198 S19	gestione arte SV	72	24bis
43	198 S20	gestione arte SV	73	24bis

Case dei Leoni

43	778 S. 4	gestione arte SV	35	23	
43	779 S. 1	gestione arte SV	26	23	
43	779 S. 2	gestione arte SV	27	23	
43	779 S. 4	gestione arte SV	29	23	
43	779 S. 5	gestione arte SV	30	23	
43	779 S. 6	gestione arte SV	31	23	
43	780	gestione arte SV	20	23	
43	780 S. 3	gestione arte SV	21	23	
43	780 S. 3	gestione arte SV	22	23	
43	780 S. 5	gestione arte SV	24	23	
43	780 S. 6	gestione arte SV	25	23	

Appartamenti via Piave

45	n. 12 sub 6	(venduto)	264		
45	n. 12 sub 7	(venduto)	265		
45	n. 12 sub 8	(venduto)	266		
45	192 S1	gestione arte SV (ex casello)	51		26

Appartamento via Pizzorno

45	13 S.10	gestione arte SV (venduto)	40		
49	221 S2	gestione arte SV (da demolire per retroporto)	52	32	
49	221 S3	non specificato (da demolire per retroporto)	53	32	
49	239	casa custode cimitero**	-	32	

** non censito nell'inventario modello C

ELENCO BENI IMMOBILI DI USO PUBBLICO PER DESTINAZIONE
Aggiornamento per la redazione della "Variante per la casa" ai sensi della L.r. 38/2007
FONTE: MODELLO B ANNO 2008
INVENTARIO

Foglio	mapp.	Destinazione	n. elenco beni
8	531 (corretto, in elenco 351)	Museo Alpicella	01
8	531	ex scuola elementare Alpicella	10
23	233	Locali pesa pubblica	16
23	962	Scuole elementari Pero	22
35	151	Scuola materna/elementare Via nuova Casanova	09
42	341	Casa del nonno	30
43	195	Università II età	(non presente in elenco)
44	109, 355, 358	Palazzo Comunale	04/70
44	171	Palazzo Beato Jacopo	05
44	179, s 4	Biblioteca civica Via Malocello	08
45	103	Sede giudice di pace	21
45	175	Scuole medie "Cerruti"	33
45	216	Biblioteca comunale (ex Boschine)	89
45	239, s. , s2	Scuola materna via Quartini	49/50
45	240	Scuola materna via Quartini	51
45	382, s. 1	Centro anziani via Baglietto	13
45	403	Scuole elementari via Recagno	02
45	404	Palestra scuole via Recagno	18
45	411	Scuola materna via Quartini	12

CAPITOLO 10
VINCOLI E REGIMI DI TUTELA

Inquadramento

Sul territorio comunale incidono vari tipi di vincolo, con finalità di protezione dei valori naturalistici, ambientali, paesaggistici e architettonici.

- porzione del Sito di importanza comunitaria terrestre Beigua – M. Dente – Gargassa – Pavaglione IT1331402.
- porzione del SIC marino fondali Arenzano – Punta Ivrea IT1332477.
- porzione del SIC marino fondali Varazze – Albisola IT1322470.

Sul territorio comunale insistono, inoltre, i vincoli istituiti con la ex lege n. 1497/1939 indirizzata alle bellezze paesistico-ambientali, e la ex lege n. 1039/1939, relativa ai manufatti architettonici, che conservano efficacia ai sensi degli artt. 128 e 157 del Dlgs n. 42/2004.

Vincoli paesistici: bellezza d'insieme

Sede stradale Via Aurelia

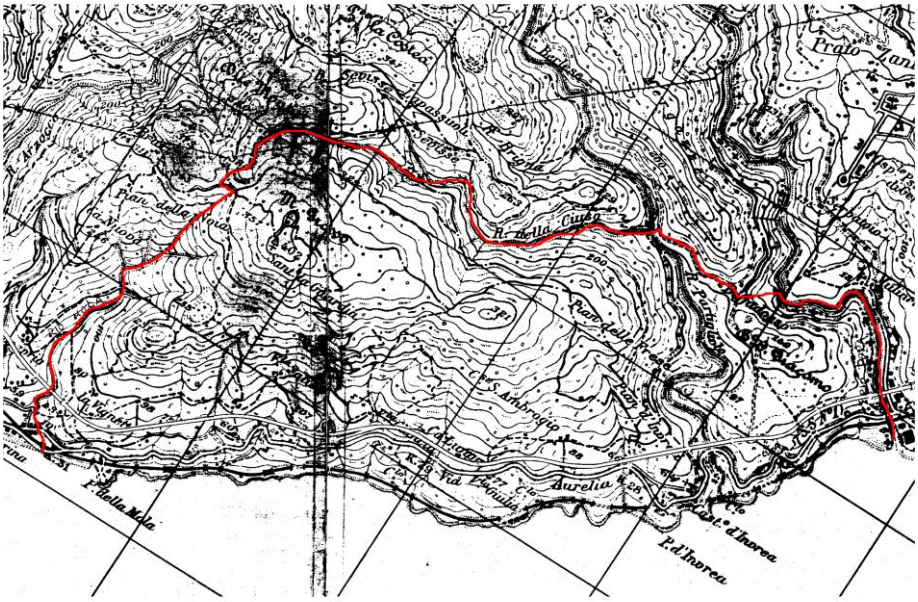
SEDE STRADALE DELLA VIA AURELIA PROV SV ESCLUSE TRAVERSE COMUNALI COMUNI DI: VARAZZE, CELLE LIGURE, ALBISOLA S., ALBISOLA M., SAVONA, BERGEGGI, SPOTORNO, NOLI, FINALE L., PIETRA L., LOANO, BORGHETTO S.S., ALBENGA, ALASSIO, LAIGUEGLIA, ANDORA

Decreto Ministeriale 20/03/1956

Zona San Giacomo e Piani di Invrea

ZONA DEI PIANI DI SAN GIACOMO E PIANI DI INVREA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VARAZZE

Decreto Ministeriale 12/11/1976



Stralcio cartografico

Vincoli paesistici: bellezze individue

n°070571- Parco di Proprietà del Sig. Cappelli Angelo fu Achille

PARCO DI PROPRIETA' DI CAPPELLI ANGELO FU ACHILLE HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PERCHE' LA LOCALITA' FA DA CORNICE VERDE ALLA CITTA' DI VARAZZE. MAP 268 FOGLIO 9

Decreto Ministeriale 20/07/1949

n°070572-Giardino di proprietà di Brezza Giuseppe fu Giovanni e Delfino Luigi fu Girolamo

GIARDINO DI PROPRIETA' DI BREZZA GIUSEPPE FU GIOVANNI E DELFINO LUIGI FU GIROLAMO SEGNATO IN CATASTO AI NUMERI DI MAPPA 231 E232 FOGLIO 44 COSTITUISCE PUNTO PANORAMICO VERSO IL MARE NEL COMUNE DI VARAZZE

Decreto Ministeriale 18/08/1949

n°078002- Terreno a Gerbido Alberato

IL TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIG. RONCALLO BARTOLOMEO, BARTOLOMEO, GIUSEPPE ED AGOSTINO FU ANTONIO HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PERCHE' LA LOCALITA' FA DA CORNICE VERDE ALLA CITTA' DI VARAZZE. MAP 255 FOGLIO 49

Decreto Ministeriale 02/09/1649

n°070575- Immobile sito in Varazze

IMMOBILE SITO IN VARAZZE DI PROPRIETA' DEGLI EREDI CROCE ANDREAGIUSEPPE ED ALICE FU LUIGI HANNO NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO LIMITATAMENTE AI NUMERI DI MAPPA 25 E 11 DEL FOGLIO 44 MODIFICA VINCOLO 070573

Decreto Ministeriale 25/11/1955

Vincoli architettonici

- 07/00112781 - Casa “Emmaus”
- 07/00052597 - Chiesa della Natività di Maria S.S.
- 07/00208584 - Torre Tasca , anno decreto del vincolo 1995
- 07/00052592 - Cappella di S.Anna
- 07/00113137 - Palazzo Dufour, anno decreto del vincolo 2002
- 07/00052598 – Chiesa N.S.delle Grazie
- 07/00209142 – Asilo Municipale infantile Giacomo Gustavino
- 07/00209829 – Cappella di S.Anna sul precipizio
- 07/00209830 – Chiesa di S.Matteo
- 07/00209831 – Immobile demaniale marittimo
- 07/00210042 – Villa Giorgina e parco annesso, anno decreto del vincolo 2004
- 07/00110935 – Chiesa di S.Caterina, anno decreto del vincolo 1993
- 07/00110936 – Chiesa di S.Domenico, anno decreto del vincolo 1993
- 07/00110938 – Chiesa di S.Nazario e Celso, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110939 – Torre di S.Rocco, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110933 – Chiesa di S.Ambrogio, anno decreto del vincolo 1937
- 07/00110934 – Oratorio di S.Bartolomeo, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110940 – Torre dei Favari, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110941 – ex chiesa di S.Ambrogio, anno decreto del vincolo 1937
- 07/0011942 – Palazzo Lomenllini, anno decreto del vincolo 1962
- 07/00110943 – Chiesa di S.giacomo in Latronio, anno decreto del vincolo 1966, art.45 del Dlgs.42/2004 (area di rispetto art.45 decreto 1993)

- 07/001110944 – Cinta medioevale, anno decreto del vincolo 1937
- 07/00052599 – Chiesa della S.S.annunziata
- 07/00052604 – Santuario N.S. Della Croce, anno decreto del vincolo 1988
- 07/00110953 – Convento del deserto dei Carmelitani Scalzi, anno decreto del vincolo 1993
- 07/00110954 – Santuario della Guardia, anno decreto del vincolo 1933
- 07/00110955 – Palazzo Ghigliazza già Carattini, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110961 – Torre costruita sui muri dell'antica chiesa, anno decreto del vincolo 1937
- 07/00110962 - Chiesa di s. Donato
- 07/00110963 - Palazzo Comunale o Jacopo da Varagine
- 07/00110964 - Porta del Borgo
- 07/00052601 - Chiesa di S. Giovanni Battista
- 07/00110971 - Museo archeologico
- 07/00110972 - Confraternita di N.S. Assunta
- 07/00110973 - Villa Croce detta "Il Boschetto" , anno decreto del vincolo 1997
- 07/00110974 - Immobile con resti di mura, anno decreto del vincolo 1996
- 07/00112133 - Oratorio di S. Giuseppe
- 07/00208586 - Chiesa del Convento dei P.P. Cappuccini
- 07/00208587 - Convento dei P.P. Cappuccini
- 07/00208588 - Chiesa di S. Maria Ausiliatrice
- 07/00208708 - ex Convento delle Boschine
- 07/00208589 - Palazzo dei Betlemiti
- 07/00110945 - Torre d'angolo, anno decreto del vincolo 1952, art.45 del Dlgs.42/2004 (area di rispetto art.45 decreto 1952)
- 07/00052595 - Chiesa di S. Lorenzo
- 07/00052600 - Chiesa parr. di Sant'Antonio
- 07/00110949 - Villa Cilea , anno decreto del vincolo 2001
- 07/00110950 - Ponte sul Torrente Arrestra
- 07/00110937 - Villa Centurione Invrea con annessa Chiesa di Latronorio , anno decreto del vincolo 2006 (vincolo precedente del 1923,1933,1934,1937,1956)
- 07/00110957 - Palazzo Lagorara ex Torriglia con portale, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110958 - Casa con bassorilievo, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110959 - Casa con portale, anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110960 - Palazzo Tortarolo con portale , anno decreto del vincolo 1934
- 07/00110967 - sottopasso tra Via Colombo e Via Cairoli
- 07/00110966 - Porta del Borghetto , anno decreto del vincolo 1988
- 07/00110968 - Resti di mura nella Parrocchiale S. Ambrogio
- 07/00110969 - sottopasso Cappellette
- 07/00110970 - resti di mura in Via Cilea
- 07/00112780 - Cimitero Comunale di Varazze

Elenco vincoli architettonici e relativi decreti

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	49
Codice NCTN	07/00052592
Descrizione	Cappella di S. Anna
Note	
Stralcio	00052592_sc.pdf
Foto	0700052592_fta64730.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	15
Codice NCTN	07/00052595
Descrizione	Chiesa di S. Lorenzo
Note	
Stralcio	00052595_sc.pdf
Foto	0700052595_fta46626.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	48
Codice NCTN	07/00052597
Descrizione	Chiesa della Natività di Maria S.S.
Note	
Stralcio	00052597_sc.pdf
Foto	0700052597_fta53619.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	57
Codice NCTN	07/00052598
Descrizione	Chiesa N.S. delle Grazie
Note	
Stralcio	00052598_sc.pdf

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	20

Codice NCTN	07/00052599
Descrizione	Chiesa della S.S. Annunziata
Note	
Stralcio	00052599_sc.pdf
Foto	0700052599_fta46630.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	16
Codice NCTN	07/00052600
Descrizione	Chiesa parr. di Sant'Antonio
Note	
Stralcio	00052600_sc.pdf
Foto	0700052600_fta46627.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	34
Codice NCTN	07/00052601
Descrizione	Chiesa di S. Giovanni Battista
Note	
Stralcio	00052601_sc.pdf
Foto	0700052601_fta46644.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	21
Codice NCTN	07/00052604
Descrizione	Santuario N.S. della Croce
Anno del decreto di vincolo	1988
Note	
Decreto	00052604.pdf
Stralcio	00052604_sc.pdf
Foto	0700052604_fta46631.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	1
Codice NCTN	07/00110933
Descrizione	Chiesa di S. Ambrogio
Anno del decreto di vincolo	1937

Note	
Decreto	00110933.pdf
Stralcio	00110933_sc.pdf
Foto	0700110933_fta46612.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	2
Codice NCTN	07/00110934
Descrizione	Oratorio S. Bartolomeo
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110934.pdf
Stralcio	00110934_sc.pdf
Foto	0700110934_fta46613.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	3
Codice NCTN	07/00110935
Descrizione	Chiesa di S. Caterina
Anno del decreto di vincolo	1933
Note	
Decreto	00110935.pdf
Stralcio	00110935_sc.pdf
Foto	0700110935_fta46614.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	4
Codice NCTN	07/00110936
Descrizione	Chiesa di S. Domenico
Anno del decreto di vincolo	1933
Note	
Decreto	00110936.pdf
Stralcio	00110936_sc.pdf
Foto	0700110936_fta46615.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE

Codice Monumentale	25
Codice NCTN	07/00110937
Descrizione	Villa Centurione Invrea con annessa Chiesa di Latronorio
Anno del decreto di vincolo	2006
Articolo	
Note	vincolo precedente del 1923, 1933, 1934, 1937, 1956
Decreto	00110937.pdf
Stralcio	00110937_sc.pdf
Foto	0700110937_fta46616.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	6
Codice NCTN	07/00110938
Descrizione	Chiesa dei S.S. Nazario e Celso
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110938.pdf
Stralcio	00110938_sc.pdf
Foto	0700110938_fta46617.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	7
Codice NCTN	07/00110939
Descrizione	Torre di S. Rocco
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110939.pdf
Stralcio	00110939_sc.pdf
Foto	0700110939_fta46618.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	8
Codice NCTN	07/00110940
Descrizione	Torre dei Favari
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110940.pdf
Stralcio	00110940_sc.pdf

Foto	0700110940_fta46619.jpg
Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	9
Codice NCTN	07/00110941
Descrizione	ex Chiesa di S. Ambrogio
Anno del decreto di vincolo	1937
Note	
Decreto	00110941.pdf
Stralcio	00110941_sc.pdf
Foto	0700110941_fta46620.jpg
Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	10
Codice NCTN	07/00110942
Descrizione	Palazzo Lomellini
Anno del decreto di vincolo	1962
Note	
Decreto	00110942.pdf
Stralcio	00110942_sc.pdf
Foto	0700110942_fta46621.jpg
Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	11
Codice NCTN	07/00110943
Descrizione	Chiesa di S. Giacomo in Latronio
Anno del decreto di vincolo	1966
Articolo	art. 45 del Dlgs. 42/2004
Note	area di rispetto art. 45 decreto 1983
Decreto	00110943.pdf
Stralcio	00110943_sc.pdf
Foto	0700110943_fta46622.jpg
Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	12
Codice NCTN	07/00110944
Descrizione	Cinta Medioevale

Anno del decreto di vincolo	1937
Note	
Decreto	00110944.pdf
Stralcio	00110944_sc.pdf
Foto	0700110944_fta46623.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	13
Codice NCTN	07/00110945
Descrizione	Torre d'angolo
Anno del decreto di vincolo	1952
Articolo	art. 45 del Dlgs. 42/2004
Note	area di rispetto art. 45 decreto 1952
Decreto	00110945.pdf
Stralcio	00110945_sc.pdf
Foto	0700110945_fta46624.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	18
Codice NCTN	07/00110949
Descrizione	Villa Cilea
Anno del decreto di vincolo	2001
Note	
Decreto	00110949.pdf
Stralcio	00110949_sc.pdf
Foto	0700110949_fta46628.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	19
Codice NCTN	07/00110950
Descrizione	Ponte sul Torrente Arrestra
Note	
Stralcio	00110950_sc.pdf
Foto	0700110950_fta46629.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	22

Codice NCTN	07/00110953
Descrizione	Convento del Deserto dei Carmelitani Scalzi
Anno del decreto di vincolo	1933
Note	
Decreto	00110953.pdf
Stralcio	00110953_sc.pdf
Foto	0700110953_fta46632.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	23
Codice NCTN	07/00110954
Descrizione	Santuario della Guardia
Anno del decreto di vincolo	1933
Note	
Decreto	00110954.pdf
Stralcio	00110954_sc.pdf
Foto	0700110954_fta46633.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	24
Codice NCTN	07/00110955
Descrizione	Palazzo Ghigliazza già Carattini
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110955.pdf
Stralcio	00110955_sc.pdf
Foto	0700110955_fta46634.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	26
Codice NCTN	07/00110957
Descrizione	Palazzo Lagorara ex Torriglia con portale
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110957.pdf
Stralcio	00110957_sc.pdf
Foto	0700110957_fta46636.jpg

Provincia	SV

Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	27
Codice NCTN	07/00110958
Descrizione	Casa con bassorilievo
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110958.pdf
Stralcio	00110958_sc.pdf
Foto	0700110958_fta46637.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	28
Codice NCTN	07/00110959
Descrizione	Casa con portale
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110959.pdf
Stralcio	00110959_sc.pdf
Foto	0700110959_fta46638.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	29
Codice NCTN	07/00110960
Descrizione	Palazzo Tortarolo con portale
Anno del decreto di vincolo	1934
Note	
Decreto	00110960.pdf
Foto	0700110960_fta46639.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	30
Codice NCTN	07/00110961
Descrizione	Torre costruita sui muri dell'antica Chiesa
Anno del decreto di vincolo	1937
Note	
Decreto	00110961.pdf
Stralcio	00110961_sc.pdf
Foto	0700110961_fta46640.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	31
Codice NCTN	07/00110962
Descrizione	Chiesa di s. Donato
Note	
Stralcio	00110962_sc.pdf
Foto	0700110962_fta46641.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	32
Codice NCTN	07/00110963
Descrizione	Palazzo Comunale o Jacopo da Varagine
Note	
Stralcio	00110963_sc.pdf
Foto	0700110963_fta46642.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	33
Codice NCTN	07/00110964
Descrizione	Porta del Borgo
Note	
Stralcio	00110964_sc.pdf
Foto	0700110964_fta46643.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	35
Codice NCTN	07/00110966
Descrizione	Porta del Borghetto
Anno del decreto di vincolo	1988
Note	
Decreto	00110966.pdf
Stralcio	00110966_sc.pdf
Foto	0700110966_fta46645.jpg

Provincia	SV

Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	36
Codice NCTN	07/00110967
Descrizione	sottopasso tra Via Colombo e Via Cairoli
Note	
Stralcio	00110967_sc.pdf
Foto	0700110967_fta46646.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	37
Codice NCTN	07/00110968
Descrizione	Resti di mura nella Parrocchiale S. Ambrogio
Note	
Stralcio	00110968_sc.pdf
Foto	0700110968_fta46647.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	38
Codice NCTN	07/00110969
Descrizione	sottopasso Cappellette
Note	
Stralcio	00110969_sc.pdf
Foto	0700110969_fta46648.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	39
Codice NCTN	07/00110970
Descrizione	resti di mura in Via Cilea
Note	
Stralcio	00110970_sc.pdf
Foto	0700110970_fta46649.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	40
Codice NCTN	07/00110971
Descrizione	Museo archeologico

Note	
Stralcio	00110971_sc.pdf
Foto	0700110971_fta46650.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	41
Codice NCTN	07/00110972
Descrizione	Confraternita di N.S. Assunta
Note	
Stralcio	00110972_sc.pdf
Foto	0700110972_fta46651.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	42
Codice NCTN	07/00110973
Descrizione	Villa Croce detta "Il Boschetto"
Anno del decreto di vincolo	1997
Note	
Stralcio	00110973_sc.pdf
Foto	0700110973_fta46652.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	43
Codice NCTN	07/00110974
Descrizione	Immobile con resti di mura
Anno del decreto di vincolo	1996
Note	
Stralcio	00110974_sc.pdf
Foto	0700110974_fta46653.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	44
Codice NCTN	07/00112133
Descrizione	Oratorio di S. Giuseppe
Note	

Stralcio	00112133_sc.pdf
Foto	0700112133_fta50073.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	45
Codice NCTN	07/00112780
Descrizione	Cimitero Comunale di Varazze
Note	
Stralcio	00112780_sc.pdf
Foto	0700112780_fta53626.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	46
Codice NCTN	07/00112781
Descrizione	Casa "Emmaus"
Note	
Stralcio	00112781_sc.pdf
Foto	0700112781_fta53627.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	56
Codice NCTN	07/00113137
Descrizione	Palazzo Dufour
Anno del decreto di vincolo	2002
Note	
Stralcio	00113137_sc.pdf
Foto	0700113137_fta67571.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	47
Codice NCTN	07/00208584
Descrizione	Torre Tasca
Anno del decreto di vincolo	1995
Note	
Decreto	00208584.pdf

Stralcio	00208584_sc.pdf
Foto	0700208584_fta64729.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	51
Codice NCTN	07/00208587
Descrizione	Convento dei P.P. Cappuccini
Note	
Stralcio	00208587_sc.pdf
Foto	0700208587_fta64732.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	53
Codice NCTN	07/00208588
Descrizione	Chiesa di S. Maria Ausiliatrice
Note	
Stralcio	00208588_sc.pdf
Foto	0700208588_fta64733.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	54
Codice NCTN	07/00208589
Descrizione	Palazzo dei Betlemiti
Note	
Stralcio	00208589_sc.pdf
Foto	0700208589_fta64735.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	53 bis
Codice NCTN	07/00208708
Descrizione	ex Convento delle Boschine
Note	
Stralcio	00208708_sc.pdf
Foto	0700208708_fta64734.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006

Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	52
Codice NCTN	07/00209142
Descrizione	Asilo Municipale Infantile Giacomo Gustavino
Note	
Stralcio	00209142_sc.pdf
Foto	0700209142_fta79978.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	58
Codice NCTN	07/00209829
Descrizione	Cappella di S. Anna sul precipizio
Note	
Stralcio	00209829_sc.pdf
Foto	0700209829_fta89882.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	59
Codice NCTN	07/00209830
Descrizione	Chiesa di S. Matteo
Note	
Stralcio	00209830_sc.pdf
Foto	0700209830_fta89883.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	60
Codice NCTN	07/00209831
Descrizione	Immobile demaniale marittimo
Note	
Stralcio	00209831_sc.pdf
Foto	0700209831_fta89884.jpg

Provincia	SV
Data di Aggiornamento	18/09/2006
Comune	VARAZZE
Codice Monumentale	61
Codice NCTN	07/00210042
Descrizione	Villa Giorgina e parco annesso
Anno del decreto di vincolo	2004

Note	
Decreto	00210042.pdf
Stralcio	00210042_sc.pdf
Foto	0700210042_fta94868.jpg

Altri regimi di vincolo

A tali vincoli paesistici puntuali si aggiungono i regimi di conservazione e di mantenimento del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria,che incidono sulla trasformabilità del territorio e sono:

- La zona ID-CE è da considerarsi in relazione ai valori di qualità e di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale sia nel suo insieme, in quanto allo stesso si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale e di tipicità, sia nei singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi.

La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.

E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni dei terreno e ogni altro elemento o manufatto.

- La zona IS-CE interessa i casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.

L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.

La normativa è altresì volta a rendere possibili quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.

Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

- La zona ID-MA interessa l'assetto insediativo che abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

- La zona ANI-MA, area non insediata - mantenimento, interessa una zona in cui sono permessi “leggeri” interventi di adeguamento degli impianti.
- La zona NI-MA si applica a quei nuclei che presentano una ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine.

- La zona IS-MA si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

- La zona IS-MA-CPA si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull’edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.

L’obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d’uso del suolo e valori identitari presenti.

Ai vincoli precedentemente illustrati si aggiungono inoltre quelli relativi alle fasce di rispetto previste dalla normativa vigente.

- Vincolo idrogeologico introdotto dal R.D.L. del 30 dicembre 1923 n°3267
- Vincoli individuati dalla legge Galasso (D.M. n° 431 del 1/8/1985) e ripresi dal successivo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n° 42/2004, D.lgs. n°56 e 57 del 24/03/2006, D.lgs. n° 62 e 63 del 26/03/2008, art. 142) riguardanti nel caso specifico:

  - la fascia di rispetto dei rii per una profondità di150 m. per parte

  - la fascia di rispetto costiera per una profondità di 300 m. dalla battigia

  - le aree a bosco, anche se percorse dal fuoco

- Fasce di rispetto cimiteriale: all’interno del territorio comunale i vincoli sono stati ridotti per tutti i cimiteri presenti:

- il cimitero urbano di Varazze;

- i cimiteri frazionali di Alpicella, Casanova, Faje e Pero.

- Fascia di rispetto autostradale, così come stabilita dal Nuovo Codice della Strada. Nel territorio comunale, l’autostrada A6 si distingue per le due direzioni di marcia passando in direzione levante (Ventimiglia-Genova) all’interno del centro di Varazze e in direzione ponente (Genova-Ventimiglia) più a monte e fuori dal centro.
- Fascia di rispetto ferroviaria, stabilita dal D.M. 753/1980 in 30 m tranne la parte a levante che è priva di vincolo poiché il tracciato si sviluppa in galleria.
- Fascia di rispetto dal depuratore di 100 m, in riferimento alla delibera del Comitato dei Ministri per l’inquinamento del 04.02.1977.

- Fasce di rispetto fluviale per i rivi significativi, nonché le zone di tutela assoluta e di salvaguardia per acque superficiali e sotterranee ad uso potabile compresi pozzi, sorgenti, prese superficiali), ex Art. 94, c.3, 4, 5, 6, del Dlgs 152/2006 e s.m.i.
- Fascia di rispetto dagli elettrodotti (sia ENEL che FS)

Completa l'esame dei vincoli che insistono sul territorio del Comune di Varazze, la restituzione cartografica delle aree percorse dal fuoco con il riferimento dell'anno, soggetti a vincolo ai sensi della L.r. n. 4/1999, che stabilisce che territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D. Lgs 18 maggio 2001 n. 227, sono oggetto di tutela. Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco sono sottratte per almeno 15 anni alla disciplina urbanistica.

CAPITOLO 11
ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG PREVIGENTE/SERVIZI

PREMESSA

La verifica di adeguatezza del P.U.C. ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. è stata effettuata con apposita relazione prot. n° 4441 del 27/02/2014 in riferimento:

- allo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale con riguardo alla realizzazione delle previsioni di piano nelle diverse aree, suddivise per distretti di trasformazione, ambiti e sub-ambiti ed aree a servizi;
- ai fabbisogni maturati nel corso di validità del Piano Urbanistico Comunale in relazione al mutamento delle caratteristiche generali del territorio;
- ai contenuti della pianificazione territoriale sovracomunale

Il P.U.C. del Comune di Varazze è stato approvato con D.P.G.R. n. 08 del 23/01/2004 e, nel corso degli anni, è stato oggetto di varianti ed aggiornamenti ai sensi della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.

La scadenza del termine decennale è avvenuta il 23/01/2014. con det CC si è approvata la relazione di adeguatezza ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 36/1997 e s. m. ei. depositata agli atti il 27/02/2014 prot. n. 4441, che viene riproposta e parte integrante della descrizione fondativa con determina che dichiara il PUC parzialmente adeguato, e che ci sia ancora spazio per una sua applicazione e che la parziale inadeguatezza risulta superabile mediante ricorso ai procedimenti di variante di cui all'art. 44 della LURL, attivate anche attraverso procedure speciali previste dalla vigente legislazione.

Il territorio comunale è suddiviso in distretti di trasformazione, ambiti di trasformazione e riqualificazione e relativi sub-ambiti.

BREVE DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL P.U.C. E LORO ATTUAZIONE

VIABILITÀ

A LIVELLO TERRITORIALE:

- Declassamento dell'autostrada Genova - Savona A10 e attribuzione alla stessa di asse di collegamento intercomunale: obiettivo non attuato in ragione della complessità dell'intervento, dell'incertezza dei risultati previsti e della mancanza di iniziativa a livello sovra comunale da parte di tutti gli altri soggetti interessati;
- Riutilizzo della galleria in disuso della ferrovia per costituire un tracciato di supporto all'Aurelia per il collegamento Varazze-Celle Ligure: obiettivo non attuato;
- Potenziamento della strada statale Stella-Acqui: obiettivo non attuato

A LIVELLO COMUNALE:

- Variante alla Strada Statale Aurelia – potenziamento del tratto a levante del torrente Teiro da definire a scala sovracomunale: progettazione unitaria non attuata;

- Strada Statale n° 542 – tratto urbano limitrofo al torrente Teiro riguardante i tracciati di via Piave e via Montegrappa (ridisegno percorsi pedonali, demolizione degli edifici tra via Piave ed il torrente Teiro, adeguamento del tratto viario sotto la collina di San Donato e realizzazione di nuovo tratto in riva destra tra il Parasio e l'incrocio via Piave-via Montegrappa: attuato con P.R.U. ex cotonificio ligure,
- Viabilità di cornice: realizzazione di collegamento che, partendo dall'ansa del Teiro, in corrispondenza del "Boschetto" raggiunga Cantalupo, da qui verso il Rianello sino a Castagnabuona e ridiscesa verso la Strada Statale Aurelia: non attuato,
- Tracciato di mezza costa fra Casanova e S. Lorenzo Pero: non attuato;
- Potenziamento con valenza di "strada parco" del collegamento fra Alpicella e Le Faie: non attuato;
- Potenziamenti della viabilità esistente lungo il Teiro: non attuato in maniera organica (interventi parziali eseguiti dalla Provincia di Savona);
- Asse viario di collegamento tra l'Aurelia e la Località Vignetta: potenziamento parzialmente eseguito in attuazione del P.U.O. relativo al distretto T9

INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

- Conferma polarizzazione insediamenti produttivi a metà della valle del Teiro in corrispondenza della frazione Pero: attuato;
- Eliminazione delle attività produttive dall'area sottostante l'abbazia di S. Donato: attività delocalizzate per iniziativa privata
- Potenziamento delle attività di manutenzione e rimessaggio imbarcazioni in prossimità del porto turistico: parzialmente attuato in conseguenza della realizzazione del nuovo porto turistico in cui hanno trovato organica sistemazione le attività artigianali in oggetto.

TURISMO, BALNEAZIONE E COMMERCIO

- Redazione di piano di settore atto a favorire:
  - il miglioramento qualitativo dei servizi alberghieri par alberghieri esistenti con conferma della destinazione d'uso mirata al conseguimento di livelli qualitativi e prestazionali elevati;
  - l'inserimento di nuove strutture alberghiere di qualità con ampie dotazioni di servizi;
  - sviluppo della ricettività turistica dell'entroterra e delle frazioni collinari, coordinato con l'incremento della dotazione residenziale;
  - riforma del sistema costiero.

  Obiettivo attuato relativamente all'approvazione piano, tuttavia non comprendente le tematiche di cui ai punti 3 e 4, che non risultano attuate

Realizzazione del parco naturalistico relativo all'ambito C9: attuato mediante la realizzazione degli interventi di cui al progetto del Parco Costiero dei Piani d'Invrea;

Tutela e valorizzazione della risorsa spiaggia sulla fascia costiera del fronte urbano: sostanzialmente attuato pur in assenza di una progettazione unitaria e di interventi organici;

Localizzazione di centri di svago, tempo libero e centri sportivi anche a mezzo di interventi di ristrutturazione urbanistica, di insediamento di una pluralità di destinazioni d'uso e di valorizzazione dei collegamenti con il parco del Beigua ed il Deserto: non attuato

AMBITI COMUNALI DI INTERESSE STRATEGICO

- T1 IL DISTRETTO DEL PORTO E DEL RETROPORTO.

  Porto: attuato – Il porto turistico di Varazze risulta realizzato in conformità alle previsioni del P.U.C., nel rispetto delle indicazioni della pianificazione territoriale sovra comunale;

  Retroporto: parzialmente attuato - Con riguardo all'intervento, si rileva che:

  - con determinazione dirigenziale del 02.09.2011 n. 1388 è stato approvato il P.U.O. relativo ai sub-distretti T1.C e T1.A.;
  - in data 06.10.2011, è stata stipulata convenzione urbanistica rep. n. 10867 del Comune di Varazze, fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore del suddetto P.U.O.;
  - con il tempo, il Comune di Varazze ha maturato l'intenzione di addivenire ad una parziale revisione dei contenuti del P.U.O. per consentire un'attuazione del distretto più aderente alle necessità nel frattempo emerse in conseguenza dell'evolversi del sistema cittadino. In tal senso, segnatamente per quanto attiene alle previsioni delle pertinenti opere pubbliche di urbanizzazione localizzate nell'ambito della zona T1.A1, alla luce delle evoluzioni dell'assetto territoriale cittadino e della dotazione di servizi a scala urbana si è ritenuto di ricorrere all' aggiornamento al P.U.C., ai sensi dell'art. 43, c. 3, lett. a) e c) della L.R. 36/1997, attivato su impulso del soggetto attuatore, adottato con deliberazione C.C. n. 26 del 26/10/2020, successivamente perfezionato con deliberazione G.C. n. 90/2021;

- T2 DISTRETTO DELL'EX CINEMA TEIRO: riqualificazione dell'area in sponda sinistra del torrente Teiro lambita dalla S.S. n° 542 occupata dai volumi dell'ex cinema Teiro e da altre strutture in disuso mediante eliminazione dei volumi esistenti e realizzazione di spazi pedonali di uso pubblico e aree verdi con realizzazione di nuovo ponte sul corso d'acqua: non attuato
- T3 DISTRETTO DELL'EX COTONIFICIO: parzialmente attuato
- T4 DISTRETTO DI S. DONATO E MULINO A VAPORE: valorizzazione dell'ambiente naturalistico, storico ed architettonico della collina di S. Donato mediante interventi

finalizzati al ripristino delle percorrenze storiche e alla riqualificazione degli immobili di proprietà comunale (ex macello ed aree limitrofe) attraverso nuove funzioni di interesse pubblico e parcheggi: non attuato

- T5 DISTRETTO DELLA CAVA DELL'ARRESTRA: riqualificazione dell'area occupata dall'ex cava in riva destra del torrente Arrestra mediante opere di difesa spondale ed interventi di miglioramento della qualità ambientale da conseguire anche attraverso il potenziamento delle urbanizzazioni e l'insediamento di un mix di funzioni commerciali e produttive in grado di produrre benefici economici per l'area: non attuato
- T6 DISTRETTO DELLA CARTIERA IN LOCALITÀ PERO: potenziamento infrastrutturale del distretto produttivo ed interventi di riqualificazione ambientale lungo le sponde del torrente Teiro finalizzati al miglioramento dell'assetto vegetazionale e paesaggistico del contesto sotto il profilo acustico e visivo: parzialmente attuato
- T7 DISTRETTO DEL TEIRO-MALACQUA: insediamento di nuove attività produttive mediante potenziamento della rete viabilistica ed infrastrutturale, con attenzione agli aspetti di salvaguardia ambientale sotto l'aspetto vegetazionale, acustico e visivo: non attuato.
- T8 DISTRETTO DEL PERO espansione residenziale già prevista del P.R.G.C. del 1977 e realizzazione di pertinenti aree a servizi, viabilità e parcheggi: non attuato

In aggiunta alle aree di trasformazione sopraelencate, durante il periodo di validità del P.U.C. è stato introdotto, mediante apposita variante, l'ulteriore distretto T9 il località Vignetta avente ad oggetto la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, parcheggi, potenziamento infrastrutturale e realizzazione di servizi: l'intervento risulta in corso di completamento.

ASSETTO INSEDIATIVO

Gli obiettivi di P.U.C. finalizzati ad un recupero qualitativo del patrimonio costruito, al miglioramento delle condizioni abitative e alla realizzazione di limitate quote di nuova edilizia residenziale risultano sostanzialmente attuati, grazie all'iniziativa privata.

In particolare, sotto il profilo delle nuove costruzioni a destinazione abitativa vanno ricordati gli interventi connessi all'attuazione del distretto di trasformazione T9 in località Vignetta e quelli eseguiti previa approvazione degli Schemi di Assetto Urbanistico (S.A.U.) riguardanti gli ambiti di espansione CE (vedi schede allegate alla presente relazione).

Manutenzioni, ristrutturazioni, ampliamenti "una tantum" e interventi soggetti al rilascio di titolo edilizio convenzionato nei limiti previsti dallo strumento urbanistico generale per i diversi ambiti e sub-ambiti sono stati realizzati in maniera diffusa con riguardo all'intero territorio comunale.

Alle possibilità offerte dal P.U.C., si sono aggiunte le opportunità proposte dalle diverse leggi derogatorie delle disposizioni urbanistiche locali emanate dalla Regione Liguria nel corso degli

anni (L.R. 06.06.2001 n° 24 – recupero dei sottotetti e L.R. 03.11.2009 n° 49 – cosiddetta legge "Piano Casa").

Il significativo numero di interventi eseguiti in attuazione delle suddette disposizioni derogatorie del P.U.C., oltre a favorire possibilità di miglioramento del patrimonio edilizio residenziale altrimenti precluse, ha determinato tuttavia la realizzazione di un assetto costruito non previsto né prevedibile in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale.

La verifica dell'assetto attuale dell'ambiente costruito non sembra poter prescindere dalla valutazione di tale circostanza al fine del corretto dimensionamento dei fabbisogni futuri del territorio

SERVIZI PUBBLICI

Lo stato di attuazione dei servizi pubblici in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale viene riassunto nelle apposite schede allegate alla presente relazione.

Sostanzialmente confermata nell'attuazione risulta la centralità del capoluogo con il reperimento di aree prevalentemente ad uso degli abitanti stabili e con la previsione di infrastrutture di ordine gerarchico superiore connesse soprattutto alle aree progetto ed all'asse litoraneo della passeggiata Europa.

LE GRANDI MAGLIE DELLA RETE PEDONALE ED IL SISTEMA DELLE POLARITÀ URBANE

Gli obiettivi previsti dal P.U.C. risultano parzialmente conseguiti.

In particolare, sono stati realizzati i grandi assi pedonali di ponente (passeggiata a mare lungo il fronte del centro abitato con collegamento al nuovo porto turistico) e di levante (Lungomare Europa)

Privi di organica definizione restano invece il riuso qualificato degli spazi introno al Palazzetto dello Sport e le relative connessioni con il centro storico ed il collegamento ortogonale al mare che, dallo slargo antistante la sede municipale, raggiunge la collina di S. Donato risalendo lungo le sponde del torrente Teiro.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

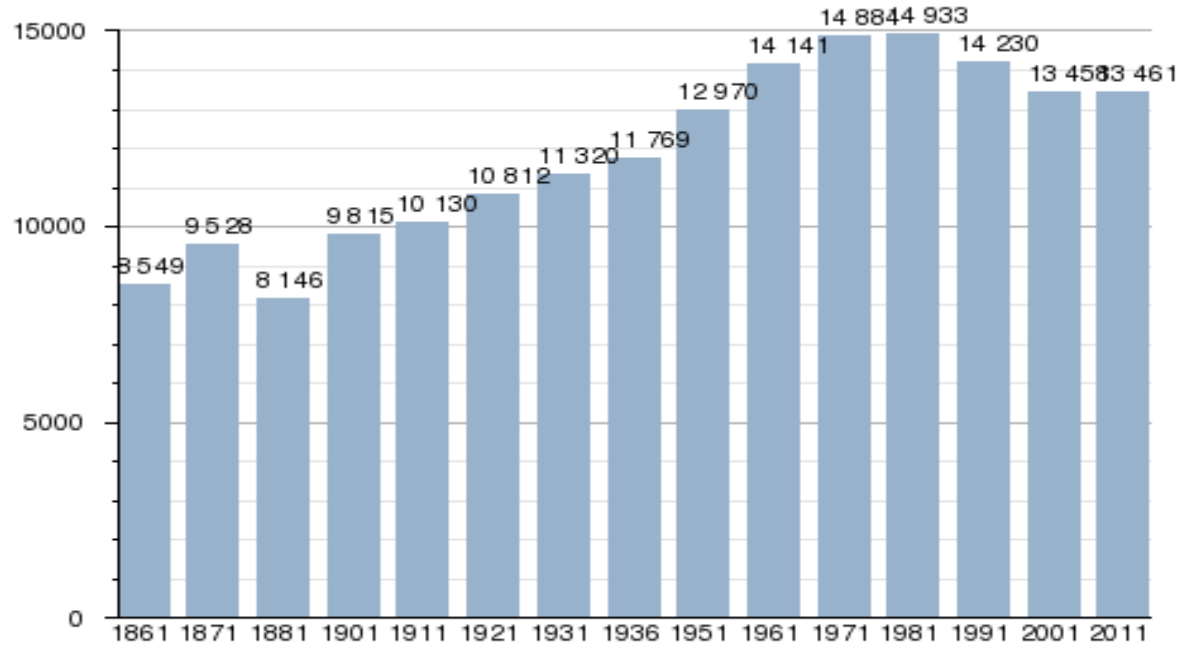
Lo stato di attuazione del Piano, risultato dalle analisi condotte per la redazione della verifica di adeguatezza, in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, è stato riassunto nelle apposite schede così definite:

- Ambiti agricoli e di presidio
- Ambiti
- Aree di intervento centro storico
- Distretti di trasformazione
- Aree a servizi
- Cartografia

EVOLUZIONE CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE

- Andamento Demografico

Dal confronto dei censimenti, la popolazione di Varazze, nel decennio 2004 – 2013 ha registrato un costante decremento, come si può verificare nel grafico e nella tabella di seguito riportata:



La popolazione

anno	Nr. abitanti	Incremento/decremento	percentuale
2004	13.855		
2005	13.840	-15	-0,10%
2006	13.780	-60	-0,43%
2007	13.746	-34	-0,24%
2008	13.760	+14	+0,10%-
2009	13.732	-28	-0,20%
2010	13.708	-24	-0,17%
2011	13.661	-47	-0,34%
2012	13.496	-165	-1,20%
2013	13.400	-96	-0,71%

Il totale delle abitazioni al 2001 risulta pari a 2.446 con un incremento al 2012 di ulteriori 100 unità per un totale pari a 2.546, mentre il numero di famiglie passa da 6.127 registrato nel 2001 a 6.752 nel 2011.

B) Sistema delle aree agricole

E' il sistema delle aree che dal fondovalle si sviluppano fino al confine settentrionale del Comune alternandosi in zone caratterizzate da degrado architettonico, aree boscate ed aree di rischio idrogeologico.
Il PUC individua al loro interno:
E : Zone Agricole in atto (coltivazioni intensive o estensive) il cui indirizzo è il CONSOLIDAMENTO
Ep: Aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia, marginali isolati, oggi in abbandono, ovvero aree gravitanti su percorsi tradizionali

consolidati, con prevalenti caratteri di interesse paesaggistico con indirizzo MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE

Ep1: Aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia marginali isolati, oggi in abbandono, localizzati prevalentemente nell'entroterra strutturati da percorsi tradizionali consolidati, per le quali si prevedeil MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE COMPATIBILE CON MODESTI INCREMENTI INSEDIATIVI

En: Aree boscate o prative non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile; aree a prateria o incolte non insediate con vegetazione spontanea erbaceo-arbustiva per le quali è prescritta la NON INSEDIABILITA' con CONSERVAZIONE e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

V : Verde agricolo di rispetto ambientale e paesistico.

Per le zone E, Ep ed Ep1, sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

ATTIVITA' AGRICOLE

* Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti (Art.8.23)
* Strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti relativi ai fondi agricoli asserviti (Art.8.24)
* Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali (Art.8.25)
* Commercio al minuto di prodotti agricoli di propria produzione da parte del titolare dell'azienda agricola con S.nv.non superiore a 200 mq (Art.8.26);
* Agriturismo (Art.8.27) [vedi Norma specifica]
* Serre per colture intensive (Art.8.28) [vedi Norma specifica]

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [E], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle zone [Ep1], per fini di presidio ambientale, con i seguenti parametri urbanistici:

PARAMETRI URBANISTICI					
S.Ag.f.Rurale(mq/mq)		**S.Ag.f.Resid.(mq/mq)**		**R. C. f. =RAP. COP. serre**	
E: 0,01 **Ep1: 0,005**		**E: 0,01** **Ep1: 0,005**		30%	
DIST. STRADE (m)		**DIST.CONF. (m)**	**DIST.FABB. (m)**		**DIST.ACQUE (m)**
Ds1	**Ds2**		**Df1**	**Df2**	
E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:12 Serre:10	E-E1 :40 Serre:40 derogabili
Hmax(m)	**Hmax di interpiano (m)**		n. **PIANI**		**DEROGHE**
E-Ep1: 7 Serre : 6 (al colmo)	3,3		E-Ep1 : 2		Sono derogabili le prescrizioni di distanza della serra dagli edifici, se questi ricadono nello stesso mappale di proprietà.

Il sistema contiene al suo interno i nuclei antropici di Casanova, Le Faje, Pero, Castagnabuona, Cantalupo e Alpicella.

Gli obiettivi proposti dal PUC in merito alla conservazione, allo sviluppo e salvaguardia delle aree agricole e di presidio ambientale, sono stati attuati medianti interventi conformi alla disciplina urbanistica.

Nell'ultimo periodo sono state presentate pratiche di sportello unico per le attività produttive inerenti agriturismi ed aziende agricole, il cui iter amministrativo è ancora in corso, alcune delle quali in variante alla pianificazione territoriale.

C) Processi socio-economici

Parallelamente all'andamento demografico si registra un processo di decrescita anche nelle attività produttive relative all'industria manifatturiera e cantieristica navale.

In particolare sono state dismesse attività di significativa rilevanza sotto il profilo dell'economia del territorio quali: Cotonificio Ligure, Cartiera, Cantieri Baglietto.
Si riporta qui di seguito l'andamento delle attività commerciali, artigianali alimentari, pubblici esercizi e turistico ricettive:

Anno	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Esercizio Vicinato	338	340	355	367	377	382	370	370	370	359
Medie strutture	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
Grandi strutture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Pubblici Esercizi comprese licenze di somministrazione degli alberghi	210	219	227	229	223	219	216	214	210	202
Alberghi	87	84	84	84	80	81	77	77	75	69
Stabilimenti balneari	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Artigiani Alimentari	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Parrucchieri Estetisti	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44

Si rileva un numero costante di residenti ed un calo delle presenze alberghiere negli ultimi cinque anni.
Si riscontra una costante e importante presenza di turisti giornalieri nei fine settimana, dovute ai pendolari e alle presenze fluttuanti dei turisti delle seconde case che si concentrano nei fine settimana e in alcuni mesi estivi.

CONCLUSIONI Il PUC, trascorsi i dieci anni di vigenza dalla sua approvazione come evidenziato ai punti precedenti, è stato parzialmente attuato, come si evince dalla tabella riepilogativa degli ambiti e distretti dove il PUC ha individuato zone per la realizzazione di interventi edificatori residenziali e relativi pesi del carico insediativo:

R2 CE4	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 77 del 29.12.2004	**434,90**	**17**	**parz. Attuato**	**10**
R5 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 33 del 08.06.2006	**295,73**	**12**	**parz. attuato**	**4**
R5 CE2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**826,39**	**33**	**non attuato**	
R8 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**632,29**	**26**	**non attuato**	
R19 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**388,45**	**15**	**non attuato**	
R19 CE2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**298,15**	**12**	**non attuato**	
R23 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 33 del 08.06.2006	**323,62**	**13**	**parz. Attuato**	**2**
R23 CE2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 33 del 08.06.2006	**405,26**	**16**	**parz. Attuato**	**13**
R26 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 33 del 08.06.2006	**487,70**	**19**	**parz. Attuato**	**12**
R26 CE2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**820,94**	**33**	**non attuato**	
R29 CE1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU	**396,44**	**16**	**non attuato**	
R29 CE2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 11 del 01.03.2008	**372,64**	**15**	**parz. Attuato**	**5**
T4	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SAU DCC n. 2 del 15.02.2007	**2719,70**	**108**	**non attuato**	
T1	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
Porto e retroporto	**12590,12**	**503**	**parz. Attuato**	**453**
T2	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO	**1657,14**	**66**	**non attuato**	
T3	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PRU ex Cotonificio	**13600,00**	**544**	**attuato**	**544**
T8	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO	**6428,57**	**257**	**non attuato**	
T9	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO Vignetta	**298,00**	**12**	**attuato**	**12**
R4 CE	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO (Edil. Conv. rio Cucco)	**3374,84**	**135**	**attuato**	**135**
C1 B	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SUA S. Nazzario	**1336,00**	**53**	**attuato**	**53**
C1 E	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO ex cinema Eden	**860,66**	**34**	non attuato	
C1 H	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO ex hotel Renato	**1121,19**	**45**	**parz. Attuato**	**45**
C1 I	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
SUA S. Bartolomeo	**1360,12**	**54**	**attuato**	**54**
R9 BR	SA mq	ab. ins previsione	Stato attuazione	ab. insediati
PUO ex sottostazione Enel	**1321,60**	**53**	**parz. Attuato**	**53**
	SA mq	**ab. ins previsione**	**Stato attuazione**	**ab. insediati**
TOTALI	**54128,01**	**2162**		**1377**
PERCENTUALI	**100%**	**100%**		**64%**

La tabella riepilogativa dell'attuazione del piano in merito all'insediamento previsto sopra riportata, dimostra che le previsioni di PUC devono ancora completarsi.

Risulta inoltre che è stato insediato circa il 64% degli abitanti della totale capacità insediativa prevista dal piano.

Pertanto, pur riscontrando alcune problematicità operative di esigenze territoriali quali:

- variante del PUO distretto T9 – “Vignetta” in merito alle variazioni delle opere di urbanizzazione e limitate modifiche del perimetro con conseguente contenuto incremento del carico insediativo;
- procedimenti di sportello unico attività produttive in itinere comportanti varianti al PUC;

si ritiene che il PUC sia parzialmente adeguato e che ci sia ancora spazio per una sua applicazione.

In relazione a quanto sopra, vista la situazione socio-economica, l'andamento demografico, gli obiettivi di PUC, risulta che lo strumento urbanistico generale sia parzialmente adeguato, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 36/97.

La parziale inadeguatezza è superabile mediante ricorso ai procedimenti di variante di cui all'art. 44 della LURL, attivate anche attraverso procedure speciali previste dalla vigente legislazione.

Per quanto riguarda i servizi:

DISPOSIZIONI GENERALI
Negli ambiti di conservazione e riqualificazione in cui è suddiviso il territorio comunale sono perimetrate aree ed immobili destinati a servizi esistenti e/o di previsione, di proprietà pubblica o privata, che costituiscono sub-ambiti computati negli standards urbanistici ovvero spazi per altri servizi. Nelle schede normative si fa riferimento a destinazioni prevalenti d’uso di tali sub-ambiti, riconducibili alle seguenti categorie: **1. luogo identificato come polarizzante per unità insediative minori o frazionali con compresenza di funzioni di servizio (piazza pubblica, verde pubblico e parcheggi)** **2. verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico ovvero attrezzato per lo svago e lo sport** **3. servizi per l’istruzione** **4. attrezzature di interesse generale** **5. servizi religiosi** **6. parcheggi pubblici a raso ed in struttura** **7. attrezzature tecnologiche** **8. attrezzature sanitarie e strutture pubbliche e private per soggetti che necessitano di particolare assistenza sociale e socio-sanitaria (ex L.R. 29/92 e S.N.I.)** **9. impianti cimiteriali** In sede di attuazione delle aree a ***servizi pubblici del piano*** e delle opere pubbliche connesse, specie in relazione alla realizzazione di nuove infrastrutturazioni, potranno comunque essere variate le funzioni attribuite alle aree ed i sub-ambiti individuati dal piano, limitatamente alle categorie tra quelle sopra enunciate (1,2,3,4,6) previa una verifica del bilancio degli standards urbanistici in rapporto allo stato di attuazione del piano ed ai fabbisogni in atto. • Per le aree destinate a ***servizi pubblici di proprietà pubblica***, l’attuazione del piano avviene con intervento diretto di iniziativa comunale ovvero promossa anche da parte di Enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune attraverso un progetto complessivo riguardante l’intera perimetrazione di zone secondo le indicazioni del S.U.G. • Per le aree destinate a ***servizi di interesse pubblico*** di proprietà privata od ecclesiastica (di cat.2,3,5 e 8) il Piano conferma le destinazioni in atto con vincolo non preordinato all’esproprio. Sono vietate le trasformazioni d’uso se non verso altre categorie di servizi. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro ai sensi della L. 457/78. Secondo le indicazioni di ciascun sub-ambito potranno inoltre essere consentiti ristrutturazioni edilizie con ampliamenti ed anche nuovi insediamenti privati di uso o di interesse pubblico, previa stipulazione di una convenzione con il Comune al fine di regolamentare gli oneri ed i tempi dell’intervento, oltre alle modalità d’uso e l’apposizione del vincolo di interesse pubblico.

Nei *distretti di trasformazione* non vengono per solito delimitate aree da destinarsi a servizi o standards, ma solo indicate le qualità delle ricadute urbanizzative, le funzioni prevalenti ad esse attribuite nonchè le regole di congruenza che ne disciplinano l'attuazione.

Pertanto, per quanto applicabile, saranno automaticamente sottoposte alla presente disciplina, con riferimento alla tipologia di funzione pertinente, tutte le aree e/o le superfici di solaio coperto, che diventeranno oggetto di cessione al Comune a seguito dell'attuazione dei distretti ovvero in adempimento di convenzione attuativa di P.P. o P.U.O. o di altra assimilabile procedura urbanistica. Dette aree potranno restare di proprietà privata a condizione che tramite atto pubblico definitivo non revocabile sia formalizzato l'impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, con adeguate condizioni di ammissione sottoposte a controllo del Comune.

In tutte le zone indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture interrate destinate a parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabile dagli atti del piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

Alle zone soggette a vincolo decaduto a seguito della decorrenza del termine quinquennale, senza che siano state attivate le relative previsioni, si applicheranno le indicazioni conseguenti ad un aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997, ovvero a varianti ex art. 44 della L.R. 36/1997, che derivino da una verifica complessiva dello stato di attuazione dei servizi e del necessario riequilibrio negli ambiti e nei distretti. (vedi art. 15 delle norme generali di attuazione).

DISPOSIZIONI COMUNI PER CATEGORIE PREVALENTI DI SERVIZIO

1) LUOGO IDENTIFICATO COME POLARIZZANTE PER UNITA' INSEDIATIVE MINORI O FRAZIONALI CON COMPRESENZA DI FUNZIONI DI SERVIZIO

Riguardano spazi liberi, spesso sovrapposti a tracciati infrastrutturali esistenti o di progetto.
La configurazione complessiva di tali spazi dovrà consentire non solo il mantenimento della funzionalità per la viabilità e la sosta veicolare ma anche tendere alla massima attenzione degli impatti ambientali di tali infrastrutture per favorire anche una funzione per la sosta e l'incontro pedonale, anche adeguate opere di arredo urbano con la costituzione di un "luogo" chiaramente connotato e identificabile come appartenente al vissuto della comunità insediata localmente ed integrato con i tessuti residenziali di contorno.
L'attuazione del piano presuppone pertanto una progettazione unitaria e mirata per ciascuna area individuata.

2a) VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO O GIARDINO NATURALISTICO

Le aree sono destinate alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali privilegiandosi la conservazione della sistemazione vegetale strutturata.
Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.
Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessori alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.

2b) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT

Le aree sono destinate alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera ed organizzata.
In generale sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.
In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, servizi di ristoro interni.
Gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua e arredati con verde naturale piantumato.
Gli impianti sportivi scoperti devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno e muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio. Per i locali accessori suddetti valgono le distanze minime prescritte per i nuovi edifici.
La realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile, equivalente.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse, ove possibile, devono essere messe a dimora nella zona circostante.
Nella sistemazione delle aree per servizi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superfici adeguatamente trattate, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
b) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

3) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Le aree sono destinate all'insediamento delle seguenti funzioni:
-scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

4) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E GENERALE

Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento delle funzioni seguenti:
- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà

consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

5) SERVIZI RELIGIOSI

Corrispondono alle aree entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.
Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto come definite dalla Legge regionale n. 4/84.

Per gli edifici di nuova previsione strettamente dedicati al culto in ragione della specificità e della singolarità delle architetture specialistiche non vengono poste prescrizioni in materia di altezza massima e distanza minime, se si eccettua la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 m. nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

Per gli edifici dedicati al culto esistenti, gli interventi ammissibili sono le manutenzioni ordinaria, straordinaria ed il restauro.

6) PARCHEGGI PUBBLICI A RASO E IN STRUTTURA

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta in sede di progetto in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi.

Per i parcheggi a raso ed in sottosuolo, la modellazione del suolo non dovrà produrre muri di contenimento complessivamente di altezza maggiore di m. 3,00 e in ampiezza dovrà interessare, in area collinare, al massimo due diversi terrazzamenti di fascia contigui, senza alterare i profili generali della collina.
Lungo il perimetro va risolta l'integrazione nel contesto: messa a dimora di siepi o alberature di alto fusto, muretti a secco o altri ad essi assimilabili, garantendo la riconoscibilità e la continuità pedonale nei margini del parcheggio.

I parcheggi dovranno di norma essere alberati o sistemati con siepi vegetali di separazione tra gruppi di stalli e di divisione con la viabilità ordinaria.

Per i parcheggi in sottosuolo qualora il soprassuolo non sia destinata ad altri parcheggi, la sistemazione della superficie potrà costituire un nuovo spazio urbano praticabile e sarà quindi caratterizzato dagli elementi costitutivi di una piazza urbana: pavimentazione, illuminazione, elementi di arredo ovvero potrà essere reinverdita a costituire un'area di rispetto.

Per i parcheggi in struttura fuori terra, devono essere posti lungo il perimetro, soluzioni architettoniche volte alla limitazione dell'impatto nel contesto prevalentemente attraverso l'impiego di soluzioni architettoniche morfologicamente controllate o l'impiego di essenze vegetali.

7) ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Aeree ed impianti destinati alla funzionalità delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civile Amministrazione che a mezzo di società concessionarie.

Oltre alle aree specificatamente indicate nelle tavole di piano, la Civile Amministrazione potrà assentire opere di infrastrutturazione primaria pubblica, quali le reti idriche, fognarie, reti telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, tutto il territorio comunale escluse le aree di conservazione, le "ME" o "SME" di P.T.C.P. e le relative aree di rispetto qualora abbiano impatti ambientali percepibili senza obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio od urbanistico o della specifica zonizzazione di piano.

Per gli impianti di depurazione per lo smaltimento dei liquami vigono le fasce di rispetto e di inedificabilità ai sensi delle leggi di settore.

8) ATTREZZATURE SANITARIE E STRUTTURE PER ASSISTENZA SOCIALE E SOCIO-SANITARIA

Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e/o nuovo insediamento di funzioni relative a prestazioni di servizi sanitari ed assistenziali nonchè i presidi pubblici e privati di ospitalità collettiva, ove i soggetti ospitati, per le condizioni individuali, necessitano di particolare assistenza sociale o sociosanitaria.

Ai sensi della L.R. 29/92 i presidi di ospitalità collettiva per anziani e disabili sono:
a) la casa-albergo,
b) la comunità-alloggio,
c) la residenza servita,
d) la residenza protetta,
e) la residenza sanitaria-assistenziale (R.S.A.).
Mentre i presidi di ospitalità collettiva per i minori, compresi i minori disabili sono:
a) la comunità-alloggio,
b) la comunità educativo-assistenziale.

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

Per le caratteristiche prestazionali e gli standards strutturali ed organizzativi dei presidi di ospitalità collettiva si rinvia all'applicazione della D.C.R. n. 58 del 24/5/1994.

Si precisa che la trasformazione o il riuso di edilizia residenziale esistente ovvero di strutture ricettive esistenti in dette strutture di presidio potrà avvenire in ogni ambito o distretto del piano, nel rispetto dei parametri edilizi e paesistico-ambientali di ciascun sub-ambito di appartenenza e del piano di settore turistico-ricettivo. Ne deriverà apposizione di vincolo specifico di destinazione d'uso da convenzionarsi con la Civica Amministrazione contestualmente al rilascio del titolo autorizzativo degli interventi edilizi.

9) IMPIANTI CIMITERIALI

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune. Per le espansioni previste per il cimitero del Capoluogo e per il nuovo impianto previsto in località valletta Rio Mola si fa riferimento alle indicazioni delle rispettive schede di intervento.
Le indicazioni di cui sopra valgono ove non in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 28 della L.166/2002.

ALTRE NORME DI CARATTERE PAESISTICO SULL'ATTUAZIONE delle AREE a SERVIZI

Oltre le norme specifiche e puntuali di ciascuna scheda di intervento e quanto già esposto per i servizi 1) e 2), valgono le indicazioni di carattere generale:

SISTEMAZIONI DEL SUOLO

Scavi e reinterri dovranno produrre alterazioni contenute della morfologia dei luoghi, in concomitanza con miglioramenti della viabilità pubblica e della fruizione degli spazi verdi a servizio, rispettando nel complesso il profilo geometrico del versante.

In generale è consigliato l'impiego di tecniche derivate dall'ingegneria naturalistica, o l'adozione di tipologie di sistemazione e contenimento del suolo proprie della tradizione storica locale, attente cioè all'integrazione nel paesaggio e alla qualità prestazionale rispetto ai fattori di rilevanza ambientale (regimentazione e defluenza delle acque piovane, permeabilità dei suoli, impiego di materiali naturali).

I muri di sostegno dovranno essere preferibilmente in pietra su modello di quelli tradizionali (conci paralleli con stilatura profonda dei giunti).

Per i muri non realizzati con paramento lapideo dovranno essere garantite spalliere di rampicanti di rinverdimento.

In generale le pavimentazioni dovranno evitare superflue ed eccessive impermeabilizzazioni del suolo, privilegiando l'impiego di materiali lapidei tradizionali del paesaggio ligure (con accoltellati in pietra o di mattoni, acciottolati).

NUOVE COSTRUZIONI

Oltre a fornire risposta efficace alla propria specifica funzione d'uso, le costruzioni di nuovi edifici in area di servizi dovrà tener conto di plurime esigenze quali:

a) accurato inserimento ambientale nel contesto (costruito e/o naturalistico)

b) arricchimento della qualità urbana complessiva, anche attraverso architetture non necessariamente tradizionali, per accentuare i valori indotti di polarizzazione, di attrazione e di connotazione identificativa dei luoghi.

CHIESA di SS. NAZARIO E CELSO	C1.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
edificio per il culto del XVII sec. con sagrato di pregio **funzione prevalente:** servizi religiosi **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 680 mq **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

ASILO S. NAZARIO ed IMPIANTI SPORTIVI in Via Cilea	C1.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**

Al piano terra dell'albergo S. Nazario è localizzato l'asilo privato con lateralmente alcune aree sistemate a campi da gioco su terreno naturale, dotati di modeste volumetrie di servizio. **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** Riordino complessivo dell'area con possibili integrazioni delle volumetrie esistenti (+10%) E' ammessa la realizzazione di una costruzione da destinarsi ad impianto sportivo (palestra) con volumetria massima di 2.500 mc, altezza massima fuori terra m 4,50 da insediare prevalentemente nella porzione dell'area limitrofa all'Aurelia bis, con distanze secondo le norme di conformità (sinossi degli interventi sugli edifici esistenti per l'ambito C1) **proprietà:** privata **superficie:** 2.050 mq. **standard urbanistico:** NO	**Esistente**

CHIESA e CURIA di S. AMBROGIO	**C1.3/C1.4**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
complesso di edifici comprendente la chiesa ed i volumi curiali **funzione prevalente:** servizi religiosi **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* *vedi norme specifiche di ambito C1* **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 1.615 mq **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

POSTE E TELEGRAFO	**C1.5**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
locali che ospitano gli uffici delle PP.TT. **funzione prevalente:** attrezzature pubbliche di interesse generale **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* **proprietà:** - **superficie:** 260 mq di SLA **standard urbanistico:** SI	non esiste più il servizio poste, che è stato trasferito in via .S.Caterina

SCUOLA delle SUORE della MISERICORDIA in via Carattino	C1.6
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
scuola materna in edificio della fine dell'ottocento con spazio pertinenziale sul terrazzo praticabile di una costruzione adiacente ad 1 piano utilizzata come box auto e magazzino **funzione prevalente:** servizi religiosi **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* **proprietà:** privata convenzionata (per asilo Guastavino) **superficie:** 1390 mq **standard urbanistico:** SI parziale (370 mq + 560 mq scoperta)	**Esistente**

AREA DELL'ANTICA CHIESA DI S. AMBROGIO	C1.7
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area comprendente l'antica chiesa di Sant' Ambrogio (del XII sec.), la Casa del Parroco e le aree annesse adibite a funzioni ricreative all'interno delle mura storiche della città **funzione prevalente:** servizi religiosi **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* *vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.6 di PTCP* Mantenimento **proprietà:** in parte ecclesiastica ed in parte pubblica **superficie:** 3620 mq **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

GIARDINI PUBBLICI in Via Carattino	C1.8
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Piccolo giardino pubblico di buon assetto in area di grande gravitazione pedonale presso diverse strutture di servizi pubblici **funzione prevalente:** servizi religiosi **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* **proprietà:** pubblica **superficie:** 840 mq **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CENTRO CIVICO in Piazza Beato Jacopo da Varagine	C1.9
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
edificio ex sede comunale del XVIII sec. **funzione prevalente:** attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** attività compatibili con la residenza (cat. 12) e/o esercizi di vicinato (non alimentare) **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* *vedi norme di ambito C1* *Mantenimento* **proprietà:** pubblica **superficie:** 450 mq. **standard urbanistico:** SI per mq 300	**Parzialmente attuata**

CONVENTO delle SUORE BOSCHINE	C1.10
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
già complesso conventuale religioso, oggetto di intervento di riuso per servizi pubblici **funzione prevalente:** *attrezzature di interesse comune* **funzioni accessorie:** attrezzature socio-sanitarie (cat.8) attrezzature di interesse comune e generale (cat.4) **norme di indirizzo:** *rinvio allo SUA ed al POI delle "Boschine"* *area di intervento H dell'ambito di conservazione C1 – Mantenimento* **proprietà:** pubblica **superficie:** 2.290 mq. **standard urbanistico:** SI	**Attuata**

ORATORIO di S. BARTOLOMEO	C1.11
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
minuscolo oratorio inserito morfologicamente in posizione di grande pregio in rapporto alla piazza di S. Bartolomeo e Via Arzocco **funzione prevalente:** *servizi religiosi* (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** *vedi norma di categoria* **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 920 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

PARCO URBANO di villa Croce	C1.12
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Parco Urbano pubblico di buon assetto in area di grande gravitazione pedonale presso diverse strutture di servizi pubblici **funzione prevalente:** verde pubblico a parco urbano (cat. 2a) **funzioni accessorie:** - ***norme di indirizzo*** *vedi norma di categoria* ⅄ Mantenimento **proprietà:** pubblica **superficie:** 3215 mq. **standard urbanistico:** SI	**Attuata**

CIMITERO	C2.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Cimitero storico di Varazze **attuazione e/o previsione:** esistente **funzione prevalente:** impianti cimiteriali (cat.9) **funzioni accessorie:** attrezzature di interesse comune e generale (cat.4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C2 – Riqualificazione ed ampliamento **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 39.350 mq. **standard urbanistico:**NO	**Esistente**

VERDE ATTREZZATO in loc. VIGNETTA	C3.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
pineta danneggiata recentemente da un incendio **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** parcheggi funzionali (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C3 **proprietà:** privata **superficie:** 4.290 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CENTRO “LA NOSTRA FAMIGLIA” in loc. VIGNETTA	C3.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Centro di assistenza per minori **funzione prevalente:** attrezzature socio - sanitarie (cat. 8) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volumetria e nel rispetto delle indicazioni delle norme puntuali di PTCP relative al tessuto di appartenza **Proprietà:** Privata (in convenzione ASL) **Superficie:** 1.850 mq. **standard urbanistico:** SI al 50%= 925 mq	**Esistente**

CASA DI RIPOSO FATEBENEFRATELLI in Via Genova	C4.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Struttura privata per assistenza agli anziani e servizi per il culto **funzione prevalente:** attrezzature socio – sanitarie (casa-albergo) (cat. 8) **funzioni accessorie:** servizi religiosi (cat. 5) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C4 – Ristrutturazione della struttura esistente con potenziamento della ricettività assistenziale dell’ordine ospedaliero di S. Giovanni di Dio al fine di riorganizzare le funzioni igienico-sanitaria, terapeutica e distributivo-funzionale. – L’ampliamento da realizzare quale prolungamento verso levante dell’edificio esistente dovrà rispettare la larghezza trasversale del corpo principale (circa 9,5 m) per una nuova superficie coperta max di 160 mq ed un’altezza ricompresa al di sotto della quota dell’Aurelia – La copertura dovrà essere realizzata con un giardino pensile – I nuovi volumi dovranno essere preordinati a soddisfare carenze di ordine funzionale ovvero al recupero di eventuali situazioni di degrado. – Dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali in misura analoga alle quantità previste nel piano di settore	**Esistente**

per le strutture ricettive in base alla capacità ricettiva globale e comunque in misura non inferiore alle quantità minime di cui alla L.122/89. **Proprietà:** ecclesiastica **Superficie:** 3.070 mq. **standard urbanistico:** NO	

OSSERVATORIO AVIFAUNA in loc. PIANI DI INVREA	**C5.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Sito di straordinario interesse paesistico e panoramico per cui si riconosce la compatibilità della realizzazione della struttura dedicata ad osservatorio faunistico **funzione prevalente:** attrezzature di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C5 – Il progetto per la realizzazione dell'osservatorio dovrà curare l'inserimento ambientale riproponendo per il manufatto caratteristiche architettoniche e costruttive di assoluto mimetismo (mura in pietra, poche e studiate aperture, copertura piana a verde) ovvero di estrema leggerezza (struttura in ferro e vetro non riflettente su basamento in pietra) – S. ag. = 40 mq Dc = 5 m Hmax = 1 piano – La realizzazione anche privata è condizionata all'assunzione di un vincolo a destinazione pubblica della struttura, tramite atto unilaterale d'obbligo dei soggetti attuatori **Proprietà:** Privata da convenzionare **Superficie:** 2.030 mq. **standard urbanistico:** SI (parziale al 50%) = 1.015 mq	**Non attuata**

DISTRIBUTORE CARBURANTE in loc. PIANI DI INVREA	**C5.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Reliquato compreso tra la viabilità di distribuzione ai quartieri dei Piani d'Invrea **attuazione e/o previsione:** di nuova previsione	**Non attuata**

funzione prevalente: attrezzature tecnologiche (cat. 7) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** privata **superficie:** 830 mq. **standard urbanistico:** NO	

VERDE PUBBLICO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO	**C6.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Sito di versante, mediamente acclive, in maniera più accentuata verso monte, con presenza di un percorso tradizionale di risalita che si biforca verso il Santuario della Guardia e verso il Bric delle Donne; l'estensione e la localizzazione dell'area in prossimità di un insediamento di recente espansione e la sua buona accessibilità anche in termini di gravitazione urbana indicano favorevoli condizioni alla previsione di un'attrezzatura a verde naturalistico integrata con impianti sportivi calibrandone la distribuzione in funzione della morfologia dei luoghi **funzione prevalente:** verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** parcheggi funzionali (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C6 – Il progetto complessivo dovrà ricercare la mediazione tra le esigenze di parco naturalistico da una parte e le attrezzature sportive dall'altra, recuperando i percorsi tradizionali quali nervatura del sistema – Compatibili attrezzature e chioschi di modesta volumetria **Proprietà:** pubblica di previsione **Superficie:** 32.270 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

VERDE PUBBLICO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO	**C6.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area libera su versante esposto a sud con modesta acclività, ottimamente servita da viabilità veicolare esistente **funzione prevalente:** verde pubblico a parco	**Non attuata**

urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** parcheggi pubblici (cat.6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C6 **proprietà:** Privata di uso pubblico per convenzione **superficie:** 8.530 mq. **standard urbanistico:** SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO	**C6.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area poco acclive, già in parte attrezzata a sport **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C6 – Potenziamento della funzionalità dell'area con dotazioni di modeste volumetrie di servizio e miglioramento della qualità dell'arredo e dell'assetto vegetazionale **Proprietà:** pubblica per convenzione **Superficie:** 15.620 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCHEGGIO in loc. CASTELLO D'INVREA	**C7.1/C7.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area pianeggiante in fregio all'Aurelia in posizione strategica per l'accesso al sistema dei percorsi storico-escursionistici che collegano il Castello d'Invrea con il mare ed i crinali del Bric delle Donne **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C7 – La sistemazione dell'area richiede: - un accurato studio dell'impianto distributivo del parcheggio per la sua localizzazione in prossimità di una curva della SS 1; - adeguate salvaguardie ambientali in relazione alle preesistenze vegetazionali di	**Non attuata**

rilievo, di cui va garantita la permanenza e le scelte in relazione alle pavimentazioni da adottare (tipo permeabile) **Proprietà:** pubblica di previsione (esproprio) **Superficie:** 3.620 mq. (C7.1) e 5.660 mq. (C7.2) **standard urbanistico:** SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO	**C8.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area a sport già in parte attrezzata **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 – Potenziamento della funzionalità dell'area con dotazioni di modeste volumetrie di servizio e miglioramento della qualità dell'arredo e dell'assetto vegetazionale **Proprietà:** Privata convenzionata **Superficie:** 3.850 mq. **standard urbanistico:** SI	**Attuata**

POLARITA' di SERVIZI in loc. PIANI DI SAN GIACOMO	**C8.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area poco acclive sita in posizione baricentrica rispetto all'ambito di appartenenza, ben servita dalla viabilità veicolare **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** attrezzature pubbliche di interesse generale (cat.4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 – Il progetto complessivo dell'area dovrà mirare a creare una polarità di servizi funzionale al tessuto (Bst) dell'ambito caratterizzato da carenze di spazi identificabili come centro dell'insediamento – Possibilità insediative di volumi di servizio con S.ag. = 0,02 mq/mq , H max = 4 m Ds = 6 , Dc = 6 , Df = 12 **Proprietà:** pubblica per convenzione attuativa **Superficie:** 10.340 mq. **standard urbanistico:** SI	**Attuata**

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO	C8.3
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area libera su versante esposto a sud con modesta acclività, ottimamente servita da viabilità veicolare esistente **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** parcheggi funzionali (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 Compatibilità di modeste volumetrie di servizio **Proprietà:** pubblica per convenzione attuativa **Superficie:** 4.310 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

CONVENTO di SAN GIACOMO IN LATRONORIO	C8.4
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
vedi scheda ME n.1 di Piano Paesistico **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) e di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.1 di PTCP **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 2.180 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

PARCHEGGIO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO	C8.5
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area pianeggiante adiacente alla SS. 1 **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 – Realizzazione particolarmente curata per i peculiari valori di pregio dell'area con messa a dimora di adeguate piantumazioni di alto fusto **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 2.210 mq.	**Non attuata**

standard urbanistico: SI	

PARCHEGGIO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO	**C8.6**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Slargo esistente lungo la SS. 1 **attuazione e/o previsione:** esistente **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat. 6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 – L'area necessita di un adeguato riassetto specie dal punto di vista ambientale per la peculiare localizzazione in posizione di alta panoramicità (piantumazioni e pavimentazione non impermeabile) **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 1.430 mq. **standard urbanistico:** SI	**Attuata**

CIMITERO in loc. IL PERO	**C11.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Impianto cimiteriale frazionale **funzione prevalente:** impianti cimiteriali **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 760 mq. **standard urbanistico:** NO	**Esistente**

EREMO DEL DESERTO	**C13.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Complesso conventuale del '600, ampie dotazioni di verde già giardini ed orti, costituente emergenza di PTCP (vedi schede ME 16-17) **attuazione e/o previsione:** esistente **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** attività culturali e museali (cat. 4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito C13 vedi norma di livello puntuale: schede ME n.16 e n.17 di PTCP **proprietà:** ecclesiastica	**Esistente**

superficie: 54.000 mq. **standard urbanistico:** SI	

PIAZZA e PARCHEGGI in loc. CASTAGNABUONA	R2.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Piazza - parcheggio affacciata a valle del nucleo di prima formazione della frazione in sito altamente panoramico con sottostante struttura destinata a posteggi **funzione prevalente:** luogo identificativo con compresenza di funzioni di servizio (cat. 1) **funzioni accessorie:** parcheggi pubblici (cat.6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R2 – Esigenza di riqualificazione complessiva con interventi unitari sia per i rapporti con il contesto costruito sia per le connessioni con il sistema dei collegamenti **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 1.020 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CHIESA di CASTAGNABUONA	R2.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Chiesa parrocchiale del nucleo frazionale **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 200 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

VERDE PUBBLICO in loc. FAVARI	R3.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Ambito di versante e di crinale servito da viabilità di recente realizzazione **funzione prevalente:** parco urbano o giardino naturalistico (cat.2a) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R3 **proprietà:** pubblica di previsione (esproprio) **superficie:** 19.050 mq.	**Non attuata**

standard urbanistico: SI	

CHIESA di S. FRANCESCO in Via S. Francesco	**R4.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Chiesa e convento dei Frati Francescani **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Possibilità di riordino dell'attuale complesso con interventi di ristrutturazione ed eventuale ricomposizione volumetrica **Proprietà:** ecclesiastica **Superficie:** 2.750 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

ISTITUTO DON BOSCO	**R4.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Istituto privato dei Padri Salesiani **attuazione e/o previsione:** esistente **funzione prevalente:** servizi socio sanitari (cat.8) e per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** parcheggi anche in struttura ipogea (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Una riqualificazione complessiva dell'area potrà derivare da un progetto unitario che coinvolga almeno in parte le aree limitrofe R4.3 e R4.4, destinate a servizi pubblici, con rifunzionalizzazione delle costruzioni esistenti e riordino del contesto costruito. E' compatibile con tali interventi la realizzazione di parcheggi interrati, utili per carenze rilevanti di spazi per la sosta nell'immediato intorno. **Proprietà:** privato **Superficie:** 8.500 mq. **standard urbanistico:** SI (parziale) per una quota di 1.280 mq (centro ricreativo e residenza protetta in convenzione parziale)	**Parzialmente attuata**

SCUOLA JACOPO DA VARAGINE	**R4.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola media comunale, sezione distaccata	

della scuola Jacopo Cerruti **funzione prevalente** servizi per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** attività di interesse collettivo (cat. 4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma dell'area a servizi R4.2 **proprietà:** pubblica **superficie:** 750 mq. **standard urbanistico:** SI con eventuale dismissione nell'ipotesi di contestuale trasferimento nell'area a servizi R7.2	**Attuata**

ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE SANDRO PERTINI	**R4.4**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola media superiore **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** parcheggi anche in struttura ipogea (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma dell'area a servizi R4.2 **proprietà:** pubblica (Provincia) **superficie:** 3.550 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

IMPIANTI SPORTIVI in Via Roma	**R4.5**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Campi da tennis **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** privata da convenzionare **superficie:** 2.100 mq. **standard urbanistico:** NO	**Esistente**

VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI in Via Villagrande	**R4.6**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Aree in parte collinari ed in parte di fondovalle **funzione prevalente:** verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** parcheggi pubblici	**Non attuata**

(cat.6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Anche attraverso l'iniziativa privata da convenzionarsi, potranno essere realizzati parcheggi pertinenziali e pubblici anche in struttura **Proprietà:** in previsione almeno in parte pubblica **Superficie:** 3.000 mq. **standard urbanistico:** SI (parziale)	

EX COLONIA in Via Niccolò Sardi	**R4.7**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Struttura per ospitalità collettiva di minori, recentemente potenziata **funzione prevalente:** attrezzature socio sanitarie (cat. 8) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Mantenimento in termini edilizi fino alla ristrutturazione leggera ex L.R. 25/93 – mantenimento della funzione di presidio ex L.R. 29/92 **proprietà:** privata **superficie:** 4.590 mq. **standard urbanistico:** NO – (Lo standard potrà essere attivato in caso di convenzionamento con il Comune di Varazze)	**Non attuata**

POLARITA' di SERVIZI in loc. CANTALUPO	**R5.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area libera da insediamenti potenzialmente atta per gravitazione ed accessi a creare un sito di attrazione per la frazione **funzione prevalente:** luogo identificativo con compresenza di funzioni di servizio (cat. 1) **funzioni accessorie:** parcheggi pubblici (cat.6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5 **proprietà:** privata **superficie:** 1.360 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCHEGGIO in loc. CANTALUPO	**R5.2**

PREVISIONI PUC	ATTUAZIONE
Area libera compresa tra tracciati veicolari che consentono molteplici accessi e con rilevanti pesi insediativi nei dintorni **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** verde pubblico prevalentemente naturalistico (cat. 2a) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5 **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.425 mq**standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCHEGGIO in loc. CANTALUPO	R5.3
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area in fregio alla strada di recente realizzazione **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** verde pubblico prevalentemente naturalistico (cat. 2a) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5 **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.330 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

VERDE PUBBLICO presso la galleria autostradale DON BOSCO	R5.4
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Ambito di versante servito da viabilità di recente realizzazione in prossimità di insediamenti residenziali intensivi **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 7.400 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

VERDE ATTREZZATO in loc. BRIC DELLA CROCETTA	Ap4

PREVISIONI PUC	ATTUAZIONE
Poggio costituito da un esteso terrazzamento in posizione di elevata panoramicità **funzione prevalente:** verde a attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 7.560 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

CHIESA di CANTALUPO	R5.5
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Chiesa del nucleo frazionale e piazzetta **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** sito identificativo come polarizzante (cat. 1) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** ecclesiastica - spazi pubblici **superficie:** 890 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

RSA	R6.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Struttura sanitaria di interesse sovracomunale costituita da più edifici di epoca e connotazioni diverse **funzione prevalente:** attrezzature sanitarie (cat. 8) **funzioni accessorie:**- **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R6 **proprietà:** pubblica **superficie:** 3.370 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

VERDE ATTREZZATO in Via S. Francesco alta	R6.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Vallecola con versanti sufficientemente poco acclivi in riva destra con fasce ad uliveto **funzione prevalente:** verde a attrezzato per	**Non attuata**

lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R6 **proprietà:** Privata / pubblica di previsione per convenzione **superficie:** 14.850 mq. **standard urbanistico:** SI	

PARCHEGGIO in Via Montegrappa	**R6.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area localizzata in fregio alla viabilità di lungo Teiro **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.520 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

ISTITUTO SUORE BUON PASTORE	**R6.4**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Sede di comunità terapeutica di accoglienza ed assistenza **funzione prevalente:** attrezzature socio-sanitarie (cat. 8) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** privata **superficie:** sup. lotto1.310 mq.; volumetria 2577 mc. **standard urbanistico:** SI (parziale)	**Esistente**

SCUOLA ELEMENTARE in Via Camogli	**R7.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola elementare in edificio degli anni ‘50 in buono stato di conservazione e facilmente accessibile (mc. 17.000 e 37 aule) **funzione prevalente:** servizi per l’istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** attrezzature di interesse comune e generale (cat.4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7	**Esistente**

proprietà: pubblica **superficie:** 4.760 mq. **standard urbanistico:** SI	

SCUOLA delle SUORE DELLA DIVINA PROVVIDENZA	**R7.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola elementare **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3) e servizi socio sanitari (cat.8) (residenza per minori a rischio) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7 ed R8 – Possibilità di ristrutturazione di tutta l'area per formare un unico complesso scolastico che ospiti anche il trasferimento della scuola media Jacopo Cerruti (servizio R8.1) – Possibili adeguamenti, potenziamenti e nuove dotazioni sportive anche in struttura (palestra) **Proprietà:** privata e/o pubblica di previsione **Superficie:** 3.200 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

PARCHEGGIO in Piazza Mazzini	**R7.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Piazza prevalentemente già usata per la sosta veicolare **attuazione e/o previsione:** esistente **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** piazza pubblica e giardini pubblici **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 2.250 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

SCUOLA IACOPO CERRUTI in Via Garibaldi	**R8.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola media pubblica **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3)	**Esistente**

funzioni accessorie: - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8 **proprietà:** pubblica **superficie:** 3.190 mq **standard urbanistico:** SI con possibilità di dismissione in correlazione con l'attuazione del previsto trasferimento nella struttura scolastica R7. 2	

SCUOLA MATERNA in Via Quartini	**R8.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola materna statale **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8 **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.050 mq **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CHIESA e CONVENTO di S. DOMENICO	**R8.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio per il culto ed edificio conventuale **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Interventi fino al restauro per l'edificio dedicato al culto e fino alla ristrutturazione edilizia con incremento massimo del 10% per il complesso conventuale motivato da operazioni di riordino complessivo **Proprietà:** ecclesiastica **Superficie:** 2.900 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

PIAZZA di fronte alla CHIESA di S. DOMENICO	**R8.4**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**

Slargo adibito prevalentemente alla sosta veicolare **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat. 6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 500 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

PARCHEGGIO in Via Parodi	**R8.5**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area a parcheggio pubblico, quale dotazione di urbanizzazione derivante dall' attuazione del sub-ambito R8 - CE **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica di previsione per convenzione **superficie:** 850 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCO URBANO in loc. CAREGA	**R8.6**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Fasce incolte con prevalenza di oliveto **funzione prevalente:** verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** parcheggi funzionali (cat. 6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 7.740 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

R.P. ex HOTEL TERMINUS (RIVIERA MEDICAL CENTER) in Via Giovine Italia	**R8.7**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**

Struttura ricettiva convertita a R.p. **funzione prevalente:** struttura per assistenza socio sanitaria (cat. 8) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – Ammissibili interventi sull'esistente tesi ad una migliore funzionalità della struttura fino alla ristrutturazione ex L.R. 25/93 con contestuale riqualificazione architettonica dell'immobile **Proprietà:** privata **Superficie:** 500 mq. **standard urbanistico:** SI (parziale) per il 20% della superficie in rapporto al parziale convenzionamento (mq.100)	**Esistente**

PARCHEGGIO in Via Milano	**R8.8**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area lungo il Torrente Arzocco, al di sotto del tracciato autostradale ed a valle dei magazzini comunali **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat.6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8 **proprietà:** pubblica **superficie:** 2.000 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

MAGAZZINI COMUNALI in Via Milano	**R8.9**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Capannone tradizionale **funzione prevalente:** attrezzatura tecnologica (cat. 7) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7 **proprietà:** pubblica **superficie:** 3.000 mq. **standard urbanistico:** SI con possibilità di dismissione in correlazione con l'attuazione di un trasferimento in altro ambito o distretto dei magazzini comunali (T3 o R15)	**Esistente**

PALAZZETTO DELLO SPORT	**R9.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Costruzione degli anni '90 (circa 21.000 mc),	

con ottima accessibilità veicolare, in polarità centrale urbana, con caratteristiche architettoniche contrastanti con il contesto **funzione prevalente:** struttura per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di ambito R9 – Integrazione di nuove funzioni a servizio nei volumi prospicenti l'area delle Boschine (area di intervento H dell'ambito di conservazione C1) **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 6.850 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

SEDE COMUNALE in Viale Nazioni Unite	**R9.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio degli anni '70 (circa 11.000 mc), di cinque piani fuoriterra, con caratteristiche architettoniche contrastanti con il contesto, in buono stato di conservazione **funzione prevalente** attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R9 **proprietà:** pubblica **superficie:** 880 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

VIALE NAZIONI UNITE	**R9.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Slargo veicolare coincidente con la copertura del tratto terminale del Teiro, marginali aree a giardino pubblico, piazzale a parcheggio nell'area del sedime dell'ex Stazione ferroviaria **funzione prevalente:** luogo identificativo come polarizzante (cat. 1) parcheggi pubblici (cat. 6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R9 – Opportunità di ricomporre unitariamente la sistemazione di questi spazi oggi prevalentemente destinati alla viabilità veicolare per riqualificare tutto l'ambito, quale cuore urbano di Varazze ed	**Esistente**

occasione di risaldare la cesura tra le due parti del Centro Storico, sulle due rive alla foce del Teiro, oggi unite dalla piastra di copertura del torrente ma divise dal preponderante uso a mobilità e sosta veicolare **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 15.900 mq. **standard urbanistico:** viabilità pubblica e standards	

PARCO URBANO in loc. CAVETTO	**R10.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Bosco di pini e bacino artificiale con diga **funzione prevalente** verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** verde attrezzato per lo sport (cat. 2b) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R10 **proprietà:** privata / pubblica **superficie:** 33.590mq. (superficie ridotta a seguito oss. 14-03-54) **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCO URBANO in vallecola di Rio Mola	**R10.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area a monte del viadotto autostradale, in prossimità della galleria Vignetta **funzione prevalente:** parco urbano o giardino naturalistico (cat. 2a) **funzioni accessorie:** Verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport (cat.2b) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R10 – L'intera area è da sottoporre ad un progetto unitario che: ➢ a partire dalle specificità geomorfologiche dell'area proponga opere di consolidamento e protezione idrogeologica dei versanti ➢ definisca la tipologia più opportuna per il parco e ne dimensioni le ripartizioni più opportune con particolare cura per i margini e le recinzioni privilegiandone l'integrazione con sistemazioni arboree **proprietà:** pubblica di previsione (esproprio)	**Non attuata**

superficie: 22.500 mq. **standard urbanistico:** SI	

PARCHEGGIO in loc. S. CATERINA	R11.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area sedime dell'ex casello ferroviario dismesso **funzione prevalente:** parcheggi pubblici (cat. 6) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R11 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 1.350 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attivata**

CONSERVATORIO in Via Marconi	R11.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Villa CILEA, edificio ottocentesco a tre piani in buono stato di conservazione, facilmente accessibile con pertinenze a verde e parcheggi funzionali al servizio **funzione prevalente:** servizi per l' istruzione (cat. 3) attrezzature pubbliche di interesse generale (cat.4) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria – La struttura potrà essere oggetto di ristrutturazione, senza incrementi volumetrici, per attività connesse all' istruzione ed alla cultura musicale con costituzione di un centro culturale polivalente, sale pubbliche e foresteria per corsi di istruzione ricorrenti. **Proprietà:** privata **Superficie:** 1.810 mq. **standard urbanistico:** NO	**esistente**

CHIESA e PIAZZA di S. CATERINA	R11.3
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio monumentale di elevato valore simbolico per la memoria collettiva della Comunità varazzina, in sito di grande interesse nell'impianto urbano **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** -	**Esistente**

norme di indirizzo: vedi norma di categoria vedi norma di ambito R11 – Un progetto unitario esteso a tutta la piazza fino ai margini del centro storico (ambito C1), dovrà riqualificare ed unificare gli spazi aperti per riconferire la giusta prospettiva nella scena urbana alla Chiesa di S. Caterina, ridefinendo ed omogeneizzando le pavimentazioni, le alberature ed i margini del contesto costruito, affacciato sulla piazza stessa, specie ordinando la presenza delle strutture provvisorie e dei dehors. **Proprietà:** Pubblica/religiosa **Superficie:** 1.460 mq. **standard urbanistico:** SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. SALICE	**R12.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
L'area è in fase di realizzazione per attrezzature sportive (campo da calcio); le previsioni attuative del piano comportano che una limitata porzione dell'area sia destinata alla sistemazione di un campo di sosta per camper da dimensionare sulla base delle normative regionali in materia (ai sensi della L.R. 18/98) riferite ad una ricettività di 30 piazzole (circa 5.000 mq); residuano pertanto dal totale dell'area perimetrata (45.200 mq) circa 40.000 mq destinati a servizi sportivi e verde attrezzato **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** parcheggi funzionali (cat. 6) insediamenti provvisori di media o lunga durata per l'installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza (S.Em)" attrezzature di interesse comune e generale (cat.4) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R12 Volumi di servizio (spogliatoi, palestra e connessi) Volumi di servizio per attrezzature di interesse comune e generale **Proprietà:** pubblica **Superficie:** circa 40.000 mq. **standard urbanistico:** SI	**In fase di realizzazione parziale (att. int. Comune e gen. cat.4)**

CHIESA di S. ANNA in loc. PIAN DI BANDA	Ap3
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio per il culto **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 300 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CIMITERO ed ATTREZZATURE SPORTIVE	R19.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Impianto cimiteriale con aree terrazzate di versante **funzione prevalente** impianti cimiteriali (cat. 9) **funzioni accessorie:** verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2) luogo identificativo per la frazione (cat. 1) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria (cat. 9 e 2) – Previsione di realizzare attraverso un progetto unitario dell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con le limitrofe aree a servizi della Scuola e della Chiesa di Casanova, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, la dotazione di attrezzature leggere per lo sport ed il gioco all'aperto, messa a dimora di adeguate piantumazioni **Proprietà:** pubblico esistente e di previsione **Superficie:** 19.730 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

SCUOLA in loc. Casanova	R19.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Scuola elementare **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria e sinergie con polarità servizi (area R19.1) **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.920 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CHIESA di CASANOVA	R19.3

PREVISIONI PUC	ATTUAZIONE
Chiesa parrocchiale della frazione **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria e sinergie con polarità di servizi (area R19.1) **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 745 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

VERDE ATTREZZATO in loc. CASANOVA	R19.4
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area di versante di buona accessibilità ad andamento poco acclive **funzione prevalente:** verde a attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R19 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 7.750 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PARCHEGGI PUBBLICI in loc. IL PERO	R22.1
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area in fregio alla strada per S. Lorenzo sufficientemente prossima all'abitato di fondovalle del Pero **funzione prevalente:** parcheggi funzionali (cat. 6) **funzioni accessorie:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto R22 **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 1.120 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

VERDE ATTREZZATO in loc. IL PERO	R22.2
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area pedecollinare alla testata della valle del Teiro in riva destra **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto R22	**Non attuata**

proprietà: pubblica di previsione **superficie:** 5.930 mq. **standard urbanistico:** SI	

CIMITERO in loc. ALPICELLA	**R26.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Impianto cimiteriale frazionale **funzione prevalente:** impianti cimiteriali (cat.9) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 7.500 mq. **standard urbanistico:** NO	**Esistente**

IMPIANTI SPORTIVI in loc. ALPICELLA	**R26.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Campo da calcio e spazi liberi **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **orme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R26 – Un progetto unitario dovrà curare l'assetto complessivo dell'area integrando il campo di calcio esistente con altre attrezzature per la fruizione sportiva e per il tempo libero ed il gioco curando in particolare la salvaguardia dei valori naturalistici presenti. **Proprietà:** pubblica - privata **Superficie:** 13.300 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

PIAZZA e PARCHEGGI in loc. ALPICELLA	**R26.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Slargo della viabilità in posizione centrale della frazione **funzione prevalente:** luogo identificativo con compresenza di funzioni di servizio (cat. 1) **funzioni accessorie:** parcheggi pubblici (cat.6) **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R26 in cui, quale esito urbanizzativo dell'attuazione di sub-ambito CE, si prevede la definizione morfologica della piazza a costituire un qualificato luogo di incontro e fruizione collettiva per gli abitanti della frazione **proprietà:** pubblica **superficie:** 1.500 mq.	**Esistente**

standard urbanistico: SI	

CHIESA in loc. ALPICELLA	**R26.4**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Chiesa parrocchiale frazionale **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.13 di PTCP **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 1.000 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CIMITERO in loc. LE FAIE	**R28.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Impianto cimiteriale frazionale **funzione prevalente** impianti cimiteriali (cat. 9) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria **proprietà:** pubblica **superficie:** 800 mq. **standard urbanistico:** NO	**Esistente**

CHIESA in loc. LE FAIE	**R29.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio parrocchiale frazionale **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di ambito R29 **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 540 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

Centro servizi di interesse comune	**R29.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area per la costruzione di un centro di servizi frazionale **funzione prevalente:** attrezzature di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** sala riunioni, servizi amministrativi, svago tempo libero, pubblici	**In fase di realizzazione**

esercizi, locali espositivi **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria Nell'ambito di un progetto unitario esteso a tutta l'area potrà essere realizzata una costruzione plurifunzionale di non più di 3 piani con S.C. massima di 160 mq e S.Ag massima di 350mq. Particolare cura dovrà essere posta nella qualità architettonica dell'edificio evitando poggioli e scale esterne a sbalzo, impiegando soluzioni tecnologiche per l'edilizia ed i materiali congrue con le caratteristiche dell'insediamento tradizionale e studiando in particolare l'inserimento nel contesto naturalistico e le sistemazioni del suolo evitando muri di contenimento a vista di altezza superiore a m 3. La realizzazione e la gestione della struttura a servizi potrà essere privata e convenzionata con la pubblica Amministrazione. **Proprietà:** privata **Superficie:** 800 mq. **standard urbanistico:** SI	

CASERMA DELL'ARMA DEI CARABINIERI	**T1.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio di recentissima realizzazione **funzione prevalente:** attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T1 – Mantenimento **Proprietà:** pubblica **Superficie:** 1.350 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

IMPIANTI SPORTIVI vicino al Cimitero	**T1.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Campo sportivo **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T1 (sub-distretto T1.a) – Risistemazione complessiva del campo sportivo con adeguate volumetrie di stretta pertinenzialità funzionale (spogliatoi, palestra, preatletica, ecc.)	**Approvato P.U.O. T1C T1A1 in fase di rilascio titolo abiitativo per opere di urbanizzione.**

Proprietà: pubblica **Superficie:** 7.370 mq. **standard urbanistico:** SI	

IMPIANTI SPORTIVI in loc. San Donato	**T4.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Campo di atletica **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T4 (sub-distretto T4.d) **proprietà:** pubblica **superficie:** 6.420 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

CHIESA di S. DONATO	**T4.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Complesso religioso altomedioevale (vedi scheda ME n.9 di Piano Paesistico) **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.9 di PTCP **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 2.210 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

VERDE PUBBLICO in loc. MALACQUA	**T7B.1 sub-distretto T7.b**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area piana di fondovalle in ambiente fluviale (confluenza del Malacqua nel Teiro) **funzione prevalente:** verde pubblico a parco urbano (cat. 2a) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T7 (di cui l'area a servizi rappresenta un esito urbanizzativo) **proprietà:** pubblica di previsione **superficie:** 5.230 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

VERDE ATTREZZATO in loc. IL PERO	**T8.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**

Area pianeggiante intorno alla chiesa di S.Lorenzo **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.a di cui l'area a servizi rappresenta un esito urbanizzativo) – Previsione di realizzare attraverso un progetto unitario dell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con le limitrofe aree a servizi della Scuola e della Chiesa del Pero, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, la dotazione di attrezzature leggere per lo sport ed il gioco all'aperto, messa a dimora di adeguate piantumazioni **Proprietà:** pubblica di previsione **Superficie:** 4.360 mq. **standard urbanistico:** SI	**Non attuata**

CHIESA di S. LORENZO del PERO	**T8.2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio per il culto in sito dotato di peculiari valenze per tradizionali forme di fruizione e frequentazione collettiva della popolazione **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T8 e sinergie con la realizzazione dell'area a servizi T8.2 **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 610 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

SCUOLA in loc. IL PERO	**T8.3**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**

Scuola elementare **funzione prevalente:** servizi per l'istruzione (cat. 3) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.b) che prevede integrazioni e riusi di locali oggi sottoutilizzati presenti nella struttura scolastica **proprietà:** pubblica **superficie:** 4.120 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

SANTUARIO della CROCE	**Ap1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Complesso religioso di significativa valenza nella tradizione della vita della comunità varazzina **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4) **norme di indirizzo** vedi norma di categoria – Attraverso un progetto unitario si prevede di ricomporre l'assetto delle costruzioni esistenti con incrementi volumetrici del 30% finalizzati alla realizzazione di centro di accoglienza con punto di ristoro, spazi comuni e servizi – Attuazione tramice C.E.C., con attribuzione di vincolo di destinazione d'uso **Proprietà:** privato **Superficie:** 1.460 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

AREA A VERDE ATTREZZATO presso il SANTUARIO della CROCE	**Ap2**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Spiazzo utilizzato per lo svolgimento di sagre e feste nei pressi del Santuario della Croce. manifestazioni religioso di significativa valenza nella tradizione della vita della comunità varazzina **funzione prevalente:** luogo identificato come polarizzante (cat. 1) **funzioni accessorie:** verde pubblico attrezzato, attrezzature pubbliche di interesse generale, parcheggi pubblici (cat. 2,4,6)	**Esistente**

norme di indirizzo: vedi norma di categoria – Attraverso un progetto unitario si realizzi nell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con la limitrofa area del Santuario della Croce, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, prevedendo limitati, marginali ed occultati spazi di sosta veicolare, la dotazione di attrezzature leggere funzionali allo svolgimento di sagre sport e giochi all'aperto, con la messa a dimora di adeguate piantumazioni anche d'alto fusto per identificare anche paesaggisticamente il sito. **Proprietà:** privato **Superficie:** 3.450 mq. **standard urbanistico:** SI	

CHIESA NUOVA de IL PERO	**AREA AGRICOLA Ae1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Edificio per il culto di recente realizzazione **funzione prevalente:** servizi religiosi (cat. 5) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.a) **proprietà:** ecclesiastica **superficie:** 2.730 mq. **standard urbanistico:** SI	**Esistente**

IMPIANTI SPORTIVI in loc. ROCCA GUARDIOLA	**Tni.1**
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Pista da motocross **funzione prevalente:** verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b) **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** vedi norma di categoria e norme puntuali relative alla sistemazione dei luoghi. L'attuale perimetrazione non dovrà comportare ampliamenti dell'attuale tracciato, ma dovrà essere solo funzionale alla creazione di opere accessorie e di servizio alla funzione, senza alterazioni significative della morfologia dei luoghi . **proprietà:** privato **superficie:** 60.420 mq. **standard urbanistico:** SI condizionata a convenzione con la Civica Amministrazione	**Esistente**

DISCARICA della RAMOGNINA	Ai.Co
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Impianto di smaltimento rifiuti solidi **funzione prevalente:** servizio tecnologico **funzioni accessorie:** - **norme di indirizzo:** mantenimento delle funzioni in atto con ampliamento secondo il Piano provinciale dei rifiuti **proprietà:** pubblica **superficie:** 105.000 mq **standard urbanistico:** -	**Esistente**

AREE DI SERVIZIO A VALLE E A MONTE DELL' AUTOSTRADA PER RICOLLOCAZIONE E/O POTENZIAMENTO DELL'AUTOGRILL	
PREVISIONI PUC	**ATTUAZIONE**
Area limitrofa ai tracciati autostradali GE-XXmiglia in località Piani d'Invrea già occupata attualmente in parte dal Casello autostradale, strutture per ristoro di servizio autostradale (Autogrill), distributore dei carburanti, parcheggi e verde di rispetto. **funzione prevalente:** aree e strutture di servizio all'autostrada **funzioni accessorie:** parcheggi **norme di indirizzo** Possibilità di potenziamento delle strutture esistenti sia con ampliamento degli edifici esistenti che con nuovi impianti dell'autogrill, del distributore dei carburanti e di servizi accessori con particolare cautela per i valori ambientali e paesistici dei siti **Proprietà:** - **Superficie:** - **standard urbanistico:** NO	**In parte attuata**

DIMENSIONAMENTO SERVIZI esistenti o attuati

13.302 abitanti censimento 31/12/2012

	SERVIZIO ESISTENTE		
	mq.	mq.	mq.x ab.
TOTALE PER ISTRUZIONE 4,5 mq.xab.	25.740	25.740	**1,94**
TOTALE PER INTERESSE COMUNE 2mq.x ab.	112.335	112.335	8,44
TOTALE PER VERDE PUBBLICO E SPORT 9mq.xab.	214.785	214.785	16,15

TOTALE PER PARCHEGGI 2,5 mq.xab.	22.600	22.600	1,70
TOTALE		**375.460**	28,23
Incidenza LR 25 mq ad abitante			soddisfatto

Il calcolo degli standard mette in evidenza che essi sono ampliamenti soddisfatti per quanto riguarda “Interesse comune”, “verde pubblico e sport”. È invece inferiore lo standard “istruzione” e ‘parcheggi’. Si noti, inoltre, consultando le schede in cui sono stati localizzati i servizi, che esistono porzioni di territorio ove non si censisce una bilanciata distribuzione dei servizi pubblici, come risulta in particolare per la parte di levante del Comune di Varazze e le frazioni.

Considerando invece il calcolo degli standard non ancora attuati ma da PUC vigente la situazione è la seguente:

DIM. SERVIZI 13.302 abitanti censimento 31/12/2012

	SERVIZIO		
	mq.	mq.	mq.x ab.
TOTALE PER ISTRUZIONE 4,5 mq.xab.	25.740+0	25.740	1,94
TOTALE PER INTERESSE COMUNE 2mq.x ab.	112.335+11.905	124.240	9,34
TOTALE PER VERDE PUBBLICO E SPORT 9mq.xab.	214.785+209.990	424.775	31,93
TOTALE PER PARCHEGGI 2,5 mq.xab.	22.600+26.875	49.475	3,72
TOTALE		**624.230**	**46,93**

Ovvero il territorio risulta ancora carente dell’istruzione

	Ab.residenti + Ab.fluttuanti	21.892	
	SERVIZIO		
	mq.	mq.	mq.x ab.
TOTALE PER ISTRUZIONE 4,5 mq.xab.	25.740	25.740	1,18
TOTALE PER INTERESSE COMUNE 2mq.x ab.	124.240	112.335	5,68
TOTALE PER VERDE PUBBLICO E SPORT 9mq.xab.	424.775	214.785	19,40
TOTALE PER PARCHEGGI 2,5 mq.xab.	49.475	22.600	2,26
TOTALE	**624.230**	**375.460**	**28,51**

Prendendo come dati il numero delle abitazioni vuote, pari a 4.295 sul territorio comunale (Fonte: Istat) e un numero medio di persone a nucleo pari a 2; si può ipotizzare che attraverso l’utilizzo delle “seconde case” nel periodo estivo gli abitanti fluttuanti possano raggiungere i 8.590 ab. In questo caso la popolazione presente salirebbe a 8590+13302 = 21.892 ab., rimanendo sempre

soddisfatti i servizi pubblici “Interesse comune”, “verde pubblico e sport”, leggermente non soddisfatti i parcheggi e decisamente carente l’istruzione.

Prendendo come dati il numero derivante dal calcolo contributivo basato sulla TARES, DCC 31/2013 Regolamento per applicazione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, al 2013, gli abitanti non occupanti prima casa sono 11.582. Il totale degli abitanti sale a 13302+11582= 24.884 abitanti totali, rimanendo soddisfatti gli standard a norma di legge regionale. Infatti (624.230 / 24.884 = 25,08 mq) nel dettaglio il tema istruzione e parcheggi sarà affrontato dal PUC redigendo, oltre ad una migliore dotazione di spazi per verde pubblico che, sebbene ampi, risultano necessari di ammodernamenti e riqualificazione.

CAPITOLO 12

STATO AMBIENTALE

L'analisi dello stato ambientale viene approfondita del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del progetto preliminare di PUC.

Di seguto si richiamano sinteticamente alcune tematiche relative allo stato ambientale.

Criticità/risorse

Il Comune di Varazze ha avviato il percorso verso la certificazione ambientale a partire dal 29 Ottobre 2002, siglando l'Accordo di Programma tra la Regione Liguria, le Province di Genova e Savona ed i Comuni di Arenzano, Cogoleto, Celle Ligure, Albissola Marina ed Albisola Superiore.

A seguito dell'affondamento della petroliera Haven, avvenuto al largo di Arenzano, nel periodo tra i giorni 11 ed 14 Aprile 1991, parte dei fondi del risarcimento dei danni, sono stati destinati ad un progetto di riqualificazione ambientale che aveva, tra gli altri, l'obiettivo del raggiungimento della certificazione ambientale dei Comuni della cosiddetta "Riviera del Beigua" (Arenzano, Cogoleto, Varazze, Albisola Superiore, Albissola Marina, Celle Ligure), ai sensi della norma internazionale UNI EN ISO 14001.

In data 22.12.2004 il Comune di Varazze ha ottenuto la Certificazione di conformità del proprio Sistema di gestione ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO 14001:96 da parte dell'Ente di Certificazione RINA S.p.a (Certificato RINA n. EMS -838/S – 1° emissione data 22.12.2004).

In data 27 - 28 Giugno 2005, il Comune di Varazze ha superato con successo l'audit di adeguamento del proprio Sistema di gestione ambientale alla nuova edizione della norma UNI EN ISO 14001:2004.

Da allora il Comune di Varazze ha mantenuto la propria certificazione ambientale, superando le verifiche annuali condotte dell'Ente di Certificazione RINA S.p.a, incaricato del servizio sino alla visita per il rinnovo triennale del certificato stesso tenutasi nel gennaio 2011.

Dal 2012 l'Amministrazione Comunale si avvale dell'Ente di Certificazione CERTIQUALITY, uno dei principali enti di certificazione a livello mondiale.

L'impegno del Comune di Varazze nella gestione ambientale del proprio territorio è stato riconfermato nella visita per il mantenimento annuale della Certificazione ISO 14001, tenutasi in data 09/02/2012, a seguito di un complesso e ampio processo di verifica da parte del CERTIQUALITY (certificato CERTIQUALITY n. 17662 /2012).

LA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE ISO 14001 DEL COMUNE DI VARAZZE che nella gestione indiretta delle attività dell'Amministrazione (ovvero gestite da terzi) sono comprese le spiagge libere attrezzate comunali, già comunque facenti parte della certificazione.

A tal fine CERTIQUALITY, a seguito della visita specifica alle spiagge comunali programmata nel mese di giugno 2012 ha emesso il Certificato ISO 14001 n. 17662/2012 con aggiornamento del campo di applicazione (vedi Certificato ISO 14001).

La conferma della Certificazione ISO 14001, anche da parte del CERTIQUALITY, attesta la volontà di proseguire nel percorso di miglioramento ambientale definito degli impegni dichiarati nella politica ambientale.

La certificazione ISO 14001 continua ad essere uno stimolo per l'Amministrazione Comunale nel proseguire sulla strada intrapresa cercando di perseguire obiettivi sempre più elevati per il miglioramento continuo del proprio territorio nel rispetto dell'ambiente e del buon vivere. I risultati concreti della gestione ambientale sono stati apprezzati dall'ente di Certificazione in modo particolare in quanto caratterizzati dalla situazione di particolare criticità derivante dai danni alluvionali del 2010 che hanno interessato il territorio comunale

PROCESSI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE UNI EN ISO 14001

Il Comune di Varazze ha avviato il percorso verso la certificazione ambientale, ai sensi della norma UNI EN ISO 14001, a partire dal 29 Ottobre 2002, siglando l'Accordo di Programma tra la Regione Liguria, le Province di Genova e Savona ed i Comuni di Arenzano, Cogoleto, Celle Ligure, Albissola Marina ed Albisola Superiore.

A seguito dell'affondamento della petroliera Haven avvenuto al largo di Arenzano nell'aprile del 1991, parte dei fondi del risarcimento dei danni, sono stati destinati ad un progetto di riqualificazione ambientale che aveva tra gli altri l'obiettivo del raggiungimento della certificazione ambientale dei Comuni della cosiddetta "Riviera del Beigua" (Arenzano, Cogoleto, Varazze, Albisola Superiore, Albissola Marina, Celle Ligure).

La norma ISO 14001 è una norma internazionale, ad adesione volontaria. Specifica i requisiti di un sistema di gestione ambientale che un'organizzazione può utilizzare per sviluppare le proprie prestazioni ambientali. È destinata a coloro che desiderano gestire le proprie responsabilità ambientali in un modo sistematico tale da contribuire al pilastro ambientale della sostenibilità, per fornire un valore aggiunto all'ambiente all'organizzazione stessa e alle parti interessate.

Il Sistema di gestione ambientale è la parte del sistema di gestione generale di una organizzazione (nel caso Comune) caratterizzato da elementi correlati/ interagenti finalizzato a stabilire e attuare politiche ambientali, individuare obiettivi e processi relativi al conseguire degli stessi, nell'ottica del miglioramento continuo.

Coerentemente con la politica ambientale dell'organizzazione gli esiti attesi di un sistema di gestione ambientale comprendono essenzialmente:

 il miglioramento delle prestazioni ambientali

 il soddisfacimento degli obblighi di conformità (alla norma e di tipo legislativo)

 il raggiungimento degli obiettivi ambientali.

In data 22.12.2004 il Comune di Varazze ha ottenuto la Certificazione di conformità del proprio Sistema di gestione ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO 14001:96 da parte dell'ente Certificazione RINA S.p.a (Certificato RINA n. EMS - 838/S 1° emissione data 22.12.2004), con successiva conformità alla versione della norma UNI ES ISO 14001:2004 per il 2005.

Dal 2012 l'amministrazione comunale si avvale dell'ente di certificaiozne CERTIQUALITY Srl

Il sistema di gestione ambientale è stato mantenuto attivo e conforme alla norma di riferimento, attualmente la versione UNI EN ISO 14401:2015, superando le visite di sorveglianza annuale e di rinnovo triennale previste dal processo di certificazione ambientale, come si evince dal Certificato n. 17662 rilasciato da CERTIQUALITY emissione corrente 21.06.2023 (vedasi allegato)

Il campo di applicazione del Certificato di cui trattasi è il seguente:

Gestione ambientale delle attività e dei servizi svolti sul territorio comunale.

Gestione diretta: pianificazione e tutela del territorio, gestione delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare, gestione della viabilità, servizio di polizia locale, controllo del territorio e protezione civile.

Gestione indiretta mediante: controllo su attività e servizi svolti da terzi gestione del servizio RSU, gestione del verde e decoro urbano, gestione demanio marittimo e spiagge libere attrezzate comunali, educazione ambientale;

partecipazione all'ATO centro Ovest 1 per la gestione del servizio idrico integrato.

La conferma, ormai ventennale, della Certificazione ISO 14001 attesta la volontà dell'amministrazione comunale di proseguire nel percorso di miglioramento ambientale, definito degli impegni dichiarati nella Politica ambientale del Comune di Varazze (vedasi allegato), continuando ad essere uno stimolo nel perseguire obiettivi sempre più elevati per miglioramento continuo del proprio territorio nel rispetto Dell'ambiente e del buon vivere

Il Sistema di gestione ambientale del Comune di Varazze è applicato a gestione delle attività e dei servizi Svolti direttamente o indirettamente dall'amministrazione come indicato nel campo di applicazione del certificato precedentemente indicato.

In coerenza alla Politica ambientale approvata dal consiglio comunale l'amministrazione pianifica le proprie attività di gestione ambientale individuando sistematicamente all'interno del campo di applicazione del sistema stesso, gli aspetti ambientali delle proprie attività, prodotti e servizi che può tenere sotto controllo e sui quali può esercitare influenza, individuando i relativi impatti ambientali significativi associati, mediante criteri di valutazione stabiliti.

Gli aspetti ambientali cono gli elementi delle attività e dei prodotti e servizi dell'organizzazione che interagiscono o possono interagire con l'ambiente modificandolo e generando un impatto ambientale.

Periodicamente l'AC (organizzazione) individua e valuta la significatività degli aspetti ambientali correlati alle proprie attività/ servizi, nonché i rischi e le opportunità da affrontare e definisce rispettivi obiettivi di miglioramento.

Tali obiettivi vengono perseguiti attraverso la pianificazione di traguardi e azioni che vengono costantemente monitorate nel loro stato di avanzamento e nella loro efficacia.

Tutte le attività programmate ed i risultati conseguiti sono sistematicamente verificati e almeno annualmente valutati in sede del cosiddetto Riesame della Direzione al fine di pianificarne nuove volte al progressivo miglioramento continuo delle prestazioni ambientali dell'ente

BANDIERA BLU



Il Comune di Varazze ha ottenuto nell'anno 2023 la sua ventiduesima Bandiera Blu per le spiagge.
La Bandiera Blu è un riconoscimento internazionale, istituito nel 1987 Anno europeo dell'Ambiente, che viene assegnato ogni anno in 50 paesi, inizialmente solo europei, più recentemente anche extra europei, con il supporto e la partecipazione delle due agenzie dell'ONU: UNEP (Programma delle Nazioni Unite per l'ambiente) e UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo) con cui la FEE ha sottoscritto un Protocollo di partnership globale.

La FEE (Foundation for Environmental Education) è una organizzazione internazionale senza scopo di lucro presente in 81 paesi dei cinque continenti, riconosciuta dall'UNESCO come leader mondiale nel campo dell'educazione ambientale (EE) e dell'educazione allo sviluppo sostenibile (ESD). Attraverso i suoi programmi innovativi dà la possibilità alle persone di intraprendere azioni significative e mirate per contribuire a creare un mondo più sostenibile.

La Bandiera Blu è un eco-label volontario per la certificazione di qualità ambientale delle località turistiche balneari. L'obiettivo principale del programma è promuovere nei Comuni rivieraschi una conduzione sostenibile del territorio, attraverso una serie di indicazioni che mettono alla base delle scelte politiche l'attenzione e la cura per l'ambiente. Ai fini della valutazione, la qualità delle acque di balneazione è considerata un criterio imperativo, solo le località le cui acque sono risultate eccellenti, possono presentare la propria candidatura. Tra gli altri criteri presi in esame si trovano anche: la depurazione delle acque reflue, la gestione dei rifiuti, la sicurezza ed i servizi in spiaggia, l'educazione ambientale e l'informazione, le iniziative ambientali, la certificazione ambientale, gli aspetti legati al turismo, la pesca professionale, interventi di riqualificazione ambientale.

I criteri del Programma vengono aggiornati periodicamente in modo tale da spingere le amministrazioni locali partecipanti ad impegnarsi per risolvere, e migliorare nel tempo, le problematiche relative alla gestione del territorio al fine di una attenta salvaguardia dell'ambiente. La valutazione delle auto-candidature, inviate ogni anno compilando uno specifico questionario e allegando idonea documentazione a supporto, avviene attraverso i lavori di una Commissione di Giuria, all'interno della quale sono presenti rappresentanti di enti istituzionali quali Presidenza del Consiglio-Dipartimento del Turismo, Ministero delle Attività Agricole e Forestali, Comando Generale delle Capitanerie di Porto, ENEA, ISPRA, Coordinamento Assessorati al Turismo delle Regioni, DECOS -Università della Tuscia, nonché da organismi privati, quali la Federazione Nazionale Nuoto – Sezione Salvamento, i Sindacati Balneari SIB-Confcommercio e FIBA-Confesercenti, che ne condividono il fine e l'approccio metodologico. Già da alcuni anni, per la valutazione delle candidature, è stato introdotto l'iter procedurale certificato secondo la norma UNI EN ISO 9001-2000.

Nel corso della stagione estiva, tutte le località insignite della Bandiera Blu, sono oggetto di visite di controllo, al fine di verificare la conformità ai criteri stabiliti dal Programma.

La partecipazione dei Comuni al programma Bandiera Blu è gratuita, sia per quanto attiene la valutazione e la certificazione che per le visite di controllo che sono totalmente a carico della FEE.

Ai fini degli adempimenti successivi al conferimento del vessillo, nel periodo estivo, il Comune innalza la Bandiera Blu presso le spiagge insignite e istituisce punti Blu informativi presso la Sede Comunale, presso la sede dell'Ente Parco del Beigua, recanti tutte le informazioni relative alle spiagge Bandiera Blu, ai servizi in esse presenti, ai disposti normativi per l'uso delle stesse, alle aree sensibili e di pregio presenti sul territorio, con aggiornamento dei dati della qualità delle acque di balneazione.



Altre informazioni vengono rese disponibili lungo il litorale e presso ogni singolo stabilimento balneare.

È previsto ogni anno, in caso di assegnazione della Bandiera Blu, l'organizzazione di un evento specifico, nella stagione estiva, di presentazione della stessa alla cittadinanza, caratterizzato da iniziativa a carattere ambientale, oltre all'attuazione di un programma di attività rivolte anche all'utenza turistica sempre ai fini dell'educazione e della sostenibilità ambientale.

ECO-SCHOLS





Sempre nell'ottica dell'educazione ambientale le scuole presenti sul territorio aderiscono annualmente al programma ECO – SCHOLLS FEE, un programma internazionale di certificazione per le scuole che intendono promuovere la sostenibilità attraverso l'educazione ambientale e la gestione ecologica dell'edificio scolastico. La combinazione di teoria e azione rendono Eco-Schools uno strumento ideale per la diminuzione dell'impatto ambientale della comunità scolastica e per la diffusione di buone pratiche ambientali tra i giovani, le famiglie, le autorità locali e i diversi rappresentanti della società civile. Eco-Schools è un programma che coinvolge tutta la scuola in un percorso virtuoso che culmina con la certificazione e l'assegnazione della Bandiera Verde. La scuola che aderisce al programma decide di orientare la gestione dei propri edifici e la didattica ai principi della sostenibilità, intesa come disciplina trasversale e primaria nel legame tra scuola e territorio. Il programma Eco-Schools è anche un network internazionale di scuole in cui confluiscono progetti ed esperienze, rappresentando una inesauribile fonte di scambio di buone pratiche ambientale.

CARTA PATERNARIATO PELAGOS

Con Deliberazione di Giunta Comunale n 57 del 13.09.2016 il Comune di Varazze ha espresso la volontà di aderire alla Carta di Partenariato del Santuario Pelagos, ai sensi della Raccomandazione COP4/REC9, adottata dalla Conferenza delle Parti del pertinente Accordo nel 2009.

Il Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio e del Mare ha valutato positivamente la proposta di adesione alla Carta Pelagos da parte del Comune di Varazze che si è formalizzata con la sottoscrizione formale della stessa e consegna della Bandiera del Santuario Pelagos durante la cerimonia pubblica tenutasi in data 17.11.2016, presso l'Acquario di Genova nel novembre 2016, dedicata ai Comuni Liguri e Toscani. (vedasi allegato)



Il Santuario si estende su una superficie di 87.500 kmq 2.022 km di costa. L'area comprende le acque costiere e pelagiche di parte del Golfo del Lione, l'intero Mar Ligure, parte del Tirreno settentrionale e del Mar di Sardegna. Comprende due isole principali (Corsica e Sardegna del nord) e diverse isole minori francesi e italiane



Il Santuario Pelagos è l'unica area marina internazionale dedicata alla protezione dei mammiferi marini e dei loro habitat nel Mar Mediterraneo ed è stato istituito da un Accordo multilaterale tra Francia, Italia e Monaco firmato a Roma nel 1999 ed entrato in vigore nel 2002. Nel 2001, in virtù delle disposizioni dell'articolo 16 dell'Accordo, il Santuario Pelagos è diventato "Area Specialmente Protetta di Importanza Mediterranea" (ASPIM) nell'ambito della Convenzione di Barcellona.



Il ruolo principale dell'Accordo Pelagos è di promuovere misure di gestione per la protezione dei mammiferi marini e dei loro habitat.

La sottoscrizione della Carta di Partenariato Pelagos prevede per i sottoscrittori una particolare attenzione alla questione dei mammiferi marini, con impegno a scegliere soluzioni gestionali che abbiano impatti minori di tutela, favorendo azioni pedagogiche e di informazione sul proprio territorio nonché la diffusione di informazioni sul e presso il Santuario stesso, contribuendo a trasmette informazioni sugli

eventi di spiaggiamento di mammiferi marini o di altre specie marine sul proprio litorale. In particolare, è richiesto l'impegno all'applicazione del disposto dell'art. 5 della Legge n. 391/2001.



La validità della Carta è biennale è può essere rinnovata su richiesta esplicita del Comune, previa valutazione da parte di Pelagos delle attività svolte nel periodo di riferimento.

Il Ministero dell'Ambiente e per la sicurezza energetica – Direzione generale patrimonio naturalistico e mare, nel mese di giugno 2023, ha espresso parere favorevole di accoglimento della richiesta del Comune di Varazze per il III rinnovo biennale della Carta di Partenariato Pelagos, evidenziando diverse iniziative promosse e organizzate dal Comune stesso, ritenute fondamentali per il raggiungimento di risultati concreti e tangibili a livello nazionale per potenziare l'implementazione dell'Accordo, tra cui lo sviluppo da anni della "Sezione Blu", ossia un percorso di educazione ambientale avviato presso le scuole varazzine, specifico sul tema del mare, dei mammiferi marini, delle biodiversità locali e relativo agli elementi peculiari delle tradizioni di pesca e marine locali, che vede coinvolti anche i principali stakeholder territoriali.


Pelagos
Città di Varazze

Carta di Partenariato del Santuario Pelagos

Con la volontà di salvaguardare la presenza dei mammiferi marini del Santuario Pelagos

POLITICA AMBIENTALE DEL COMUNE DI VARAZZE

La tutela dell'ambiente è un elemento imprescindibile nell'amministrazione della Città per garantire uno sviluppo sociale ed economico rispettoso del territorio.

Poiché la qualità dell'ambiente è strettamente connessa e influisce sulla qualità della vita dei nostri cittadini, oltre ad assumere un valore determinante nell'orientare la scelta delle destinazioni da parte dei turisti, le azioni dell'Amministrazione saranno rivolte principalmente a:

- *riqualificare il territorio sotto l'aspetto naturalistico in primis con il ripristino ambientale della discarica e sotto quello urbanistico indirizzando ad un miglior utilizzo dell'edificato, incentivando il riuso e la ristrutturazione*
- *tutelare l'assetto idrogeologico con interventi di prevenzione del dissesto e messa in sicurezza di aree sensibili, a partire dal litorale*
- *promuovere la mobilità sostenibile attraverso un piano urbano dedicato che favorisca anche lo sviluppo della mobilità elettrica*
- *ridurre i consumi di energia proseguendo negli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili e della rete della pubblica illuminazione*
- *migliorare la raccolta differenziata attraverso azioni di sensibilizzazione*
- *rafforzare la sinergia tra costa ed entroterra per promuovere forme di turismo sostenibile e responsabile, valorizzando le peculiarità naturalistiche e culturali del territorio.*

Per raggiungere questi ambiziosi obiettivi e migliorare con continuità le prestazioni ambientali, l'Amministrazione si impegna altresì ad utilizzare il Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001 quale strumento per:

- assicurare il rispetto delle disposizioni normative e regolamenti a carattere ambientale applicabili alle attività dell'Ente
- indirizzare le attività di pianificazione e programmazione
- coinvolgere e responsabilizzare il personale verso la protezione dell'ambiente con azioni di sensibilizzazione e formazione
- promuovere la scelta di criteri ambientali nell'acquisto di beni e servizi
- comunicare il proprio impegno per la tutela ambientale per implementare l'adozione di buone pratiche e il coinvolgimento degli stakeholder territoriali.

Varazze, li 21/06/2023

IL SINDACO
(Luigi Pierfederici)

APPROVATA CON D.G.C. 67/2023 E D.C.C.33/2023

POLITICA AMBIENTALE

La cura e la salvaguardia ambientale della Città di Varazze, a prevalente vocazione turistica, costituisce uno degli obiettivi fondamentali della nostra azione politico amministrativa.

In tale contesto, consideriamo il mantenimento della certificazione ambientale UNI EN ISO 14001, imprescindibile strumento per l'espressione di un concreto impegno politico volto alla tutela di un bene prezioso e difficilmente recuperabile, quale è l'equilibrio ecologico ambientale del territorio.

La costante e quotidiana cura dell'ambiente intende porre al centro della nostra politica il benessere degli abitanti di Varazze e quindi l'accoglienza dei turisti ospiti.

Nel rispetto delle leggi ambientali vigenti applicabili, prevenendo e contrastando ogni forma di inquinamento, la nostra Amministrazione si impegna a :

- valorizzare le aree sensibili dell'entroterra e della costa;
- implementare le attività di riqualificazione del verde e del decoro urbano;
- attuare e potenziare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- rafforzare le iniziative volte all'aumento della raccolta differenziata dei rifiuti;
- tutelare la qualità dell'aria, delle acque di balneazione e delle acque interne;
- migliorare la mobilità urbana ed extraurbana e la fruibilità degli spazi pedonali anche per i diversamente abili;
- favorire opere di riqualificazione urbanistica ed edilizia di tipo ecosostenibile;
- promuovere la ricettività turistica ecosostenibile, con particolare riferimento alle zone collinari.

Per sostenere il conseguimento dei miglioramenti ambientali previsti, l'Amministrazione comunale ha stabilito di :

- garantire la più ampia disponibilità per la collaborazione, il coinvolgimento e la partecipazione con le istituzioni territoriali, le agenzie educative, gli enti di controllo e le parti interessate in genere, al fine di predisporre le più idonee misure di prevenzione e protezione dell'ambiente;
- assicurare la necessaria formazione e sensibilizzazione del personale comunale per l' applicazione della presente Politica ambientale, al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati nonchè per il miglioramento del sistema di gestione ambientale;
- coinvolgere gli appaltatori, i fornitori, i professionisti esterni o i consulenti dell'Ente, in una collaborazione attiva per quanto di loro competenza, rivolta al miglioramento della gestione ambientale;
- programmare annualmente cicli di educazione ambientale destinati alle scuole con particolare riferimento alla raccolta differenziata dei rifiuti ed al risparmio energetico, ed altre iniziative sulle tematiche ambientali con lo scopo di sensibilizzare i turisti, i residenti e le giovani generazioni verso uno sviluppo sostenibile;
- divulgare la presente Politica ambientale.

Varazze, 22.03.2010

IL SINDACO
(prof. Giovanni Delmoro)

Il Sistema di gestione ambientale è la parte del Sistema di gestione generale di un Ente, utilizzato per sviluppare e attuare una propria politica ambientale nonché garantire una buona gestione dei propri aspetti ambientali.

Gli aspetti ambientali di un Ente sono gli elementi delle attività o dei prodotti e servizi dell'Ente che possono interagire con l'ambiente, modificandolo e generando quindi un impatto ambientale.

La norma ISO 14001 è una norma internazionale, ad adesione volontaria, in cui sono descritti i requisiti del predetto Sistema di gestione ambientale.

Il Sistema di gestione ambientale del Comune di Varazze è applicato a gestione delle attività e dei servizi svolti direttamente dall'amministrazione quali: pianificazione e tutela del territorio, gestione delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare, gestione della viabilità, servizio di polizia locale, controllo e protezione civile, rete fognaria
gestione indiretta: indirizzo e controllo della gestione degli RSU, delle risorse idriche, della depurazione acque, delle spiagge libere attrezzate comunali

Scopo di un Sistema di gestione ambientale, sviluppato secondo i requisiti della norma ISO 14001, è quello di perseguire un progressivo miglioramento delle proprie prestazioni ambientali definendo degliobiettivi di miglioramento ambientale.

Periodicamente l'Amministrazione Comunale individua e valuta la significatività degli aspetti ambeintali del proprio territorio e definisce i rispettivi obiettivi di miglioramento.

Tali obiettivi vengono perseguiti attraverso la pianificazione di azioni che vengono costantemente monitorate nel loro stato di avanzamento e nella loro efficacia

A fronte della Politica ambientale stabilita dal Consiglio Comunale, l'Amministrazione pianifica le proprie attività di gestione ambientale individuando sistematicamente gli aspetti ambientali connessi alle proprie attività e servizi, valutandone l'impatto sull'ambiente, e definendo, dove necessario, obiettivi e traguardi di miglioramento. Tutte le azioni necessarie al raggiungimento di quanto prefissato, vengono quindi attuate secondo prassi consolidate e procedure scritte coerenti con la politica ambientale.

Tutte le attività pianificate ed i risultati conseguiti sono sistematicamente verificati e almeno annualmente riesaminati dall'Alta direzione in sededi Riesame della Direzione al fine di pianificare nuove attività volte al progressivo miglioramento continuo delle prestazioni ambientali del Comune

In sintesi rappresentano fattori di studio favorevoli o negativi le seguenti situazioni:

- situazioni di inquinamento marino legate alla presenza di metalli pesanti (gli cui scarti di lavorazione, fanghi ricchi di cromo esavalente, metallo pesante fortemente tossico, della vicina Stoppani sono per lungo tempo stati scaricati sul litorale alle foci del torrente Lerone e talvolta trasportati) e da idrocarburi nella zona di attenzione rappresentata dal sito di affondamento della petroliera Haven, al largo di Arenzano. Il monitoraggio continuo garantisce la qualità ambientale. Per quanto riguarda il tema marino, **Varazze è Bandiera Blu 2013**, programma FEE.

La **Bandiera Blu** è un riconoscimento internazionale, istituito nel 1987 Anno europeo dell'Ambiente, che viene assegnato ogni anno in 41 paesi, inizialmente solo europei, più recentemente anche extra-europei, con il supporto e la partecipazione delle due agenzie dell'ONU: UNEP (Programma delle Nazioni Unite per l'ambiente) e UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo) con cui la FEE ha sottoscritto un Protocollo di partnership globale. Bandiera Blu è un eco-label volontario assegnato alle località turistiche balneari che rispettano criteri relativi alla gestione sostenibile del territorio. Obiettivo principale di questo programma è quello di indirizzare la politica di gestione locale di numerose località rivierasche, verso un processo di sostenibilità ambientale. La FEE, Foundation for Environmental Education (Fondazione per l'Educazione Ambientale) fondata nel 1981, è un'organizzazione internazionale non governativa e non-profit con sede in Danimarca.

La **FEE** agisce a livello mondiale attraverso le proprie organizzazioni ed è presente in più di 60 paesi nel mondo (in Europa, Nord e Sud America, Africa, Asia e Oceania). L'obiettivo principale dei programmi FEE è la diffusione delle buone pratiche ambientali, attraverso molteplici attività di educazione, formazione e informazione per la sostenibilità. I programmi internazionali FEE

hanno il supporto e la partecipazione delle due agenzie dell'ONU: UNEP (Programma delle Nazioni Unite per l'ambiente) e UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo) con cui la FEE ha sottoscritto un Protocollo di partnership globale. La FEE Italia, costituita nel 1987, gestisce a livello nazionale i programmi: Bandiera Blu, Eco-Schools, Young Reporter for the Environment, Learning about Forests e Green Key. Le attività della FEE Italia sono certificate secondo la norma ISO 9001-2008.

- inquinamento atmosferico da traffico veicolare, in particolare lungo l'asse dell'A10 e, nel periodo estivo, in corrispondenza della SS1;
- inquinamento acustico da traffico veicolare (A10 e SS1) e da traffico ferroviario nel Comune di Varazze.
- puntuali situazioni di compromissione dei corpi idrici, nei tratti prossimi alla foce del Teiro, i tassi di inquinamento, da verificare soprattutto nella situazione tardo estiva, possono essere dovuti alla concentrazione degli scarichi ed alla forte antropizzazione del bacino; la presenza del depuratore è certamente una risorsa che abbatte la criticità ambientale;
- Problema di regimentazione acque nelle frazioni
- presenza del Parco naturale regionale del Beigua;
- presenza di siti di interesse naturalistico (SIC) :"Beigua - M. Dente - Gargassa - Pavaglione", che comprende i territori di medio - alto versante di Varazze; "Fondali di Arenzano - Punta Invrea", che interessano il tratto.
- presenza della "Zona di Protezione Speciale" (ZPS) del Beigua, finalizzata specificamente alla protezione dell'avifauna.
- Varazze è comune certificato ISO14001

CISQ is a member of

IQNET

The International Certification Network

www.iqnet-certification.com

CERTIFICATO n°
CERTIFICATE n° **17662**

SI CERTIFICA CHE L'ORGANIZZAZIONE
WE HEREBY CERTIFY THAT THE ORGANIZATION

COMUNE DI VARAZZE

IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

NELLE SEGUENTI UNITA' OPERATIVE / *IN THE FOLLOWING OPERATIVE UNITS*

IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

HA ATTUATO E MANTIENE UN SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTE CHE E' CONFORME ALLA NORMA
HAS IMPLEMENTED AND MAINTAINS A ENVIRONMENT MANAGEMENT SYSTEM WHICH COMPLIES WITH THE FOLLOWING STANDARD

UNI EN ISO 14001:2015

PER LE SEGUENTI ATTIVITÀ / *FOR THE FOLLOWING ACTIVITIES*

SETTORE CODE **IAF 36**

Gestione ambientale delle attività e dei servizi svolti sul territorio comunale.
Gestione diretta: pianificazione e tutela del territorio, gestione delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare, gestione della viabilità, servizio di polizia locale, controllo del territorio e protezione civile. Gestione indiretta mediante: controllo su attività e servizi svolti da terzi (gestione del servizio RSU; gestione del verde e decoro urbano, gestione demanio marittimo e spiagge libere attrezzate comunali, educazione ambientale); partecipazione all'ATO Centro Ovest 1 per la gestione del Servizio Idrico Integrato.

Management of activities and services carried out in the municipal area. Managed directly: territory planning and protection, management of infrastructures and real estate, traffic management, , local police service, territory control and civil defence. Managed indirectly through: control of activities and services performed by third parties (urban solid waste collection service management,green and urban decor management , maritime property management and public beaches equipped municipal, environmental education); participation ATO Center West 1 for Integrated Water Service management.

Certificazione rilasciata in conformità al Regolamento Tecnico ACCREDIA RT 09

IL PRESENTE CERTIFICATO È SOGGETTO AL RISPETTO DEL REGOLAMENTO PER LA CERTIFICAZIONE DEI SISTEMI DI GESTIONE
THE USE AND THE VALIDITY OF THE CERTIFICATE SHALL SATISFY THE REQUIREMENTS OF THE RULES FOR THE CERTIFICATION OF MANAGEMENT SYSTEMS

PRIMA EMISSIONE *FIRST ISSUE*	*22/12/2004*
DATA DELIBERA *DECISION DATE*	*21/06/2023*
DATA SCADENZA *EXPIRY DATE*	*17/12/2025*
EMISSIONE CORRENTE *CURRENT ISSUE*	*21/06/2023*

CERTIQUALITY S.r.l. IL PRESIDENTE
Via G. Giardino 4 – 20123 MILANO (MI) - ITALY

ACCREDIA
L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO
SGA n. 001 D

SCADENZA TRIENNIO PRECEDENTE 18/12/2022 AUDIT DI RINNOVO COMPLETATO 15/06/2023
EXPIRY PREVIOUS PERIOD 18/12/2022 COMPLETED RENEWAL AUDIT 15/06/2023

CISQ

www.cisq.com

CISQ è la Federazione Italiana di Organismi di Certificazione dei sistemi di gestione aziendale. CISQ is the Italian Federation of management system Certification Bodies.

For information concerning the validity of the certificate, you can visit the site www.certiquality.it

The validity of this certificate depends on annual audit and on a complete review every three years of the Management System.

Comune di Varazze (Sv), Prot. N. 0016391 del 22-06-2023 in arrivo

C02 ED 03 151122

IQNET

Building trust together.

Certificate

CISQ/CERTIQUALITY S.r.l. has issued an IQNET recognized certificate that the organization:

COMUNE DI VARAZZE

IT-17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

has implemented and maintains a/an
Environmental Management System

for the following scope:
Management of activities and services carried out in the municipal area.Managed directly: territory planning and protection, management of infrastructures and real estate, traffic management, , local police service, territory control and civil defence.Managed indirectly through: -control of activities and services performed by third parties: urban solid waste collection service management,green and urban decor management , maritime property management and public beaches equipped municipal, environmental education; - participation ATO Center West 1 for Integrated Water Service management .

which fulfils the requirements of the following **standard**:

ISO 14001:2015

Issued on: 21/06/2023
First issued on: 22/12/2004
Expires on: 17/12/2025

Registration Number: **IT- 76913 - 17662**

Alex Stoichitoiu
President of IQNET

Mario Romersi
President of CISQ

CISQ

This attestation is directly linked to the IQNET Member's original certificate and shall not be used as a stand-alone document.

IQNET Members*:
AENOR Spain **AFNOR Certification** France **APCER** Portugal **CCC** Cyprus **CISQ** Italy **CQC** China **CQM** China **CQS** Czech Republic **Cro Cert** Croatia **DQS Holding GmbH** Germany **EAGLE Certification Group** USA **FCAV** Brazil **FONDONORMA** Venezuela **ICONTEC** Colombia **ICS** Bosnia and Herzegovina **Inspecta Sertifiointi Oy** Finland **INTECO** Costa Rica **IRAM** Argentina **JQA** Japan **KFQ** Korea **LSQA** Uruguay **MIRTEC** Greece **MSZT** Hungary **Nemko AS** Norway **NSAI** Ireland **NYCE-SIGE** Mexico **PCBC** Poland **Quality Austria** Austria **SII** Israel **SIQ** Slovenia **SIRIM QAS International** Malaysia **SQS** Switzerland **SRAC** Romania **TSE** Türkiye **YUQS** Serbia

* The list of IQNET Members is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com

Comune di Varazze (Sv), Prot. N. 0016391 del 22-06-2023 in arrivo



CERTIQUALITY

CERTIFICATO n. 17662

COMUNE DI VARAZZE

IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

UNI EN ISO 14001:2004

EA 36

Gestione delle attività e dei servizi svolti direttamente dall'amministrazione quali: pianificazione e tutela del territorio; gestione delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare; gestione della viabilità; servizio di polizia locale; controllo e protezione civile; rete fognaria.
Gestione indiretta: indirizzo e controllo della gestione degli RSU; delle raccolte differenziate e della depurazione acque e delle spiagge libere attrezzate comunali in sponda Destra Torrente Teiro e in via Santa Caterina.

Management of activities and services carried out directly by the town administration, such as: territory planning and protection; management of infrastructures and real estate; traffic management; local police service; territory control and civil defence; sewer management. Managed indirectly: planning and control of urban solid waste collection; of water sources and of depuration activities concerning waters and free equipped town beaches on the right bank of the Teiro stream and in the Via Santa Caterina street

PRIMA EMISSIONE 22/12/2004
EMISSIONE CORRENTE 20/12/2013
DATA SCADENZA 19/12/2016

CERTIQUALITY S.r.l. - IL PRESIDENTE

ACCREDIA

CISQ

THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

CERTIFICATE

IQNet and its partner
CISQ/CERTIQUALITY S.r.l.

COMUNE DI VARAZZE

IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5
has implemented and maintains a
Environmental Management System
which fulfils the requirements of the following standard
ISO 14001:2004
for the following activities
See annex
Code **EA 36**

in the following operative units
IT - 17019 VARAZZE (SV) - VIALE NAZIONI UNITE 5

Issued on: **2013-12-20**
Certified since: **2004-12-22**
Expire on: **2016-12-19**
Registration number: **IT-76913**

Michael Drechsel
President of IQNET

Ing. Claudio Provetti
President of CISQ

IQNet Partners*:
AENOR *Spain* AFNOR Certification *France* AIB-Vinçotte International *Belgium* ANCE-SIGE *Mexico* APCER *Portugal* CCC *Cyprus*
CISQ *Italy* CQC *China* CQM *China* CQS *Czech Republic* Cro Cert *Croatia* DQS Holding GmbH *Germany* DS *Denmark*
FCAV *Brazil* FONDONORMA *Venezuela* ICONTEC *Colombia* IMNC *Mexico* INNORPI *Tunisia*
Inspecta Certification *Finland* IRAM *Argentina* JQA *Japan* KFQ *Korea* MIRTEC *Greece* MSZT *Hungary* Nemko AS *Norway*
NSAI *Ireland* PCBC *Poland* Quality Austria *Austria* RR *Russia* SII *Israel* SIQ *Slovenia* SIRIM QAS International *Malaysia*
SQS *Switzerland* SRAC *Romania* TEST St Petersburg *Russia* TSE *Turkey* YUQS *Serbia*
IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.
* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com

CAPITOLO 13
GRADO DI STABILITA' AMBIENTALE E SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI

Sintesi interpretative delle analisi

Il sistema insediativo si sta evolvendo e modificando profondamente verso una nuova configurazione rivolta soprattutto alla diversificazione delle funzioni.

Fattori positivi allo sviluppo:

- tessuto storico del Capoluogo ed affacci a mare rilevanti;
- aree verdi di pausa e cornice poco rilevanti e scarsamente qualificanti del territorio per la qualità degli assetti vegetazionali, la complementarietà rispetto alle aree urbane ove sono collocati e delle quali potrebbero costituire sfondo e cornice;
- aree libere nel sistema urbano per la capacità di interrompere la continuità dei tessuti urbani ed offrire momenti di pausa e di rigenerazione ambientale, riproponendo la trama rurale;
- nuclei rurali per la qualità ambientale, l'essenzialità nella configurazione dei quadranti paesistici del versante costiero;
- territorio rurale per la rilevante partecipazione alla definizione dei quadranti paesistici;
- territorio non insediato, specie quello dislocato lungo la costa, per la qualità ambientale e paesistica e l'importanza come elemento essenziale di rigenerazione ed equilibrio ecologico per l'ambito ed il territorio provinciale.

Fattori di criticità:

- la pressione che può essere esercitata sulle aree rurali libere presenti nel sistema urbano tendente alla loro utilizzazione a fini edificatori;
- la necessità di una congrua rifunzionalizzazione della viabilità provinciale in conseguenza degli sviluppi insediativi;
- l'incompleto sviluppo di una specializzazione turistica, che rimane legata al turismo delle seconde case o marino, con poco utilizzo alla risorsa entroterra.

Tendenze in atto:

- Senilizzazione della popolazione residente con netta prevalenza della popolazione non attiva.

CAPITOLO 14
COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE

La Convenzione Europea del paesaggio (Firenze 2000), ratificata dall'Italia con Legge dello Stato n.14/2006 e diventata operativa dal 1° settembre 2006, mette al centro della valutazione dei territori locali la percezione che di essi hanno le persone che li abitano; il documento pone come centrale la partecipazione e il coinvolgimento degli abitanti "desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione; persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo".

Oltre al confronto con gli enti sovraordinati, che devono essere consultati in merito alle scelte di pianificazione del PUC, è stata avviata, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 38 della L.R. 36/1997 l'attività di consultazione con tutti i soggetti privati, in particolare con i soggetti portatori di interessi pubblici o diffusi nell'assetto del territorio, al fine di acquisire tutte le conoscenze fondamentali per il completamento della Descrizione Fondativa e quindi per la definizione degli obiettivi.

Infatti, in aggiunta alla partecipazione tramite osservazioni che la L.U.R. prevede a posteriori degli atti di adozione del Progetto Preliminare e Definitivo del P.U.C., si è ritenuto fondamentale per una corretta definizione degli obiettivi procedere ad una consultazione intermedia tra l'avvio del procedimento di redazione del Piano ed i provvedimenti del Consiglio Comunale. E' stata quindi data a tutti i soggetti privati ed alle associazioni la possibilità di presentare istanze, proposte, suggerimenti riguardanti tutte le tematiche attinenti alla pianificazione territoriale, dalle questioni meramente urbanistico-edilizie alle problematiche ambientali e sociali.

Contestualmente è stato distribuito a tutta la cittadinanza un questionario nel quale sono state poste delle domande in merito all'attuale livello di vivibilità del Comune, agli elementi pregevoli e caratteristici del territorio ed alle criticità presenti per le quali si ritengono necessarie misure di mitigazione e/o soluzione delle problematiche.

In questa fase al fine di consentire la massima partecipazione, si è deciso di avviare da subito il percorso partecipativo perseguendo due strade: l'incontro pubblico e l'ascolto a sportello.

Tutta la cittadinanza è stata quindi invitata a partecipare alle assemblee pubbliche che si sono svolte sul territorio, in ogni frazione, per ascoltare la popolazione e le sue problematiche. Successivamente sono stati condotti tre incontri pubblici con le Associazioni iscritte nell'elenco comunale, con le associazioni di categoria e con i professionisti operanti sul territorio, al fine di ottenere osservazioni e considerazioni utili dagli operatori specializzati del settore, veri stake-holder del processo. In tutte le serate sono stati distribuiti i questionari anonimi che dovevano essere restituiti entro i primi giorni di maggio 2014. copia del questionario si allega.

Successivamente, a cadenza settimanale, sarà organizzato il percorso 'a sportello' ove sarà possibile ricevere le osservazioni e le note che ogni cittadino intenderà fare, con contestuale deposito a protocollo di ogni istanza. Questo percorso sarà più indirizzato alla stesura della Struttura di Piano e quindi si rimanda ad una fase successiva.

Il complesso degli spunti pervenuti ai diversi livelli di consultazione ha contribuito ad indirizzare la definizione delle politiche di gestione e sviluppo del territorio da perseguire con il P.U.C. a completamento e/o integrazione con gli indirizzi amministrativi esplicitati dalla Giunta Comunale all'avvio del procedimento di redazione del Piano.

Dopo una prima stesura degli obiettivi diviene essenziale promuovere la pubblicità e la trasparenza delle scelte amministrative attraverso la convocazione di incontri pubblici nei quali illustrare alla cittadinanza gli indirizzi strategici del piano, ulteriore occasione per la raccolta di suggerimenti non più generici ma riferiti a tematiche specifiche.

Tramite questo continuo scambio di riflessioni tra enti pubblici e soggetti privati su temi concreti, il progetto preliminare di P.U.C. assume una forma quanto più condivisa in modo da superare la

rigidità insita in un documento elaborato in sede tecnico-politica ristretta, e calato sull'utenza nella forma definitiva con limitate possibilità di apportare modifiche sostanziali.

Di seguito si allega il verbale di ogni riunione svolte con le problematiche emerse. In pratica la costellazione di frazioni e di singole problematiche, ha sollevato la questione di affrontare una città formata da piccole città e non più e non solo frazioni. Si vedrà nel dettaglio come, in ogni incontro, siano emersi temi e problematiche distinte.

Invece, per quanto riguarda i questionari, la partecipazione durante il mese di aprile non si ritiene significativa. Pertanto si è deciso di continuare a ricevere i questionari fino alla concorrenza di almeno il 5% della popolazione (ovvero almeno 500 questionari). Infatti finora sono giunti soltanto una quarantina di questionari e poichè gli incontri sono stati quasi ovunque partecipati e poichè la somma delle presenze supera le 200 unità, si ritiene più utile effettuare uno studio su quanto emerso, rispetto a quanto ricevuto.

Incontro a Castagnabuona il 7 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 55 persone, 35 uomini e 20 donne, prevalenza over 40 anni

Durante l'incontro è stato consegnato un documento redatto dall'associazione Società di Mutuo Soccorso di Castagnabuona, finalizzato a segnalare alcune problematiche che si possono riassumere nel tema viabilistico e sul peso insediativo. In particolar modo si segnala la richiesta di miglioramento della viabilità e della dotazione servizi, oltre alla richiesta di non prevedere nuova edificazione.

Il documento è comunque da considerarsi parte integrante della presente relazione, e porta alcuni spunti interessanti da approfondire, soprattutto sull'attuazione del PUC vigente e sull'evoluzione nei recenti 20 del peso insediativo rispetto al tema agricolo, per la frazione.

Durante la serata molti sono stati i contributi soprattutto sul tema del presidio ambientale e della necessità di dotare la frazione di parcheggi e miglioramento della viabilità.

Incontro a Casanova il 8 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 20 persone, 15 uomini e 5 donne, prevalenza over 40 anni

Durante la serata il tema più interessante che è stato sollevato riguarda la richiesta di realizzazione di un centro di presidio sociale a disposizione della frazione, da individuare su proprietà pubbliche o private. Oltre alla richiesta di servizi e di miglioramento della viabilità, i presenti si dichiarano in linea con la previsione delle linee di indirizzo dell'amministrazione, soprattutto per quanto riguarda l'indirizzo di realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con permesso convenzionato, obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione.

Incontro a Pero il 9 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 30 persone, 20 uomini e 10 donne, prevalenza over 40 anni

Durante la serata il tema più interessante che è stato sollevato riguarda la richiesta di mantenere la scuola, centro di presidio a disposizione della frazione. Oltre alla richiesta di servizi e di miglioramento della viabilità, i presenti si dichiarano in linea con la previsione delle linee di indirizzo dell'amministrazione, soprattutto per quanto riguarda l'indirizzo di realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione. Si propone inoltre la realizzazione dell'anello viario in collegamento con Alpicella, la richiesta di migliorare gli standard e i servizi, soprattutto per quanto riguarda i centri aggregativi e i parcheggi.

Incontro a Faie il 10 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 10 persone, 7 uomini e 3 donne, prevalenza over 40 anni

Durante la serata il tema più interessante che è stato sollevato riguarda la richiesta di implementare nelle zone agricole la possibilità di utilizzo anche turistico e differenziato dei beni, con specifiche richieste di realizzare i volumi tecnici necessari per la gestione dell'attività agricola ed agrituristica. Oltre alla richiesta di servizi e di miglioramento della viabilità, i presenti, anche in considerazione della presenza residenziale nel Deserto, richiedono miglioramento dei servizi, della sicurezza e del sistema di raccolta rifiuti al fine di agevolare davvero il presidio e la presenza umana sul territorio. I presenti si dichiarano in linea con la previsione delle linee di indirizzo dell'amministrazione, soprattutto per quanto riguarda l'indirizzo di realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione. Si propone inoltre la realizzazione strutture per i giovani che abitano nelle frazioni, in modo da poter vivere il territorio in sicurezza e attività, migliorando i collegamenti con il centro di Varazze.

Incontro a Invrea il 14 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 10 persone, 8 uomini e 2 donne, prevalenza over 40 anni

Si segnalano diverse problematiche di servizi ed accessi, con fenomeni spopolativi invernali che portano una diminuzione della sensazione di sicurezza e tranquillità. Si propone il miglioramento dei servizi, una migliore illuminazione pubblica e visibilità notturna per la viabilità, anche con presenza di telecamere, e i luoghi di sosta. Inoltre si richiede di migliorare l'accessibilità al mare e la viabilità lungo l'Aurelia, poichè è assente un marciapiede che possa consentire il transito pedonale in sicurezza. Il miglioramento del collegamento con viale Europa è certamente una soluzione. Se una parte dei presenti non è in linea con l'indirizzo edificatorio dell'amministrazione, si segnalano singole richieste di poter completare la frazione con lotti edificabili da verificare e ampi spazi che possono prevedere ancora un incremento di edificazione.

Incontro a Alpicella il 15 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 25 persone, 20 uomini e 5 donne, prevalenza over 40 anni

I presenti avanzano la richiesta di utilizzare gli spazi abbandonati di proprietà pubblica, per la Porta del Parco. È molto sentita la storia e la cultura del centro cittadino e si avanzano molte richieste per il Museo, i percorsi verso il parco e il miglioramento dei servizi pubblici anche a servizio dei turisti. Il presidio è visto soprattutto nel tema della differenziazione dell'offerta turistica con l'utilizzo dell'entroterra. Anche ad Alpicella viene richiesta a gran voce la presenza di presidio sociale soprattutto vista la presenza di molti bambini e la vivacità della frazione. Si richiede di incentivare i percorsi nel Parco, riaprire il museo, realizzare un centro civico o Porta del Parco nella scuola, la dotazione di un'area gioco per i bambini, in sicurezza, e incrementare gli sport outdoor. La frazione conferma le linee guida dell'indirizzo alla pianificazione dell'amministrazione comunale, soprattutto per quanto riguarda l'indirizzo di realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione.

Incontro a Varazze Centro il 16 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 15 persone, 13 uomini e 2 donne, prevalenza over 40 anni

La serata si sviluppa con la richiesta di realizzare gli interventi per l'Aurelia bis, un parcheggio interrato in piazza Generale dalla Chiesa, il recupero del Palazzetto dello Sport. Si segnala la necessità di realizzare un sistema di parcheggi a cornice per alleggerire il traffico nel centro paese. Appare necessario migliorare il collegamento tra la passeggiata e viale Europa, soprattutto con l'utilizzo del Nautilus. Si propongono situazioni perequative per le importanti opere pubbliche richieste e i presenti approvano l'idea. Si propone inoltre di puntare sulla riqaulificazione energetica, magari partendo dagli edifici pubblici. Si segnala inoltre la necessità di valorizzazione delle vecchie mura ed un migliore sistema informativo delle enormi valenze storiche del centro. Vengono condivise le linee di pianificazione dell'amministrazione.

Incontro a Cantalupo il 17 aprile 2014 alle ore 20,30

Presenti 10 persone, 8 uomini e 2 donne, prevalenza over 40 anni

Si condivide il documento di pianificazione dell'amministrazione, con la richiesta di implementare la viabilità e i servizi.

Si completano quindi gli incontri con le frazioni e si avviano gli incontri con gli stake-holder.

Incontro con le Associazioni di categoria, il 18 aprile 2014

Presenti 3 rappresentanti di categoria, ANCE Savona, Confesercenti e Albergatori. Altre associazioni saranno presenti agli incontri in programma il 22 aprile e il 5 maggio. I temi riguardano la richiesta di incentivare il turismo frazionale e interno, con nuove forme di ricettività. Si richiede di non agire attraverso strumenti che obblighino l'accordo di troppi individui che comportano il non realizzare gli interventi previsti (tipo SUA ingestibile con 10 proprietari incompatibili). Si richiede un PUC semplice e 'agile' nella lettura e nella interpretazione, utilizzando i temi del Riuso e della Riqualificazione urbana. Si confermano le linee guida dell'indirizzo alla pianificazione dell'amministrazione comunale, soprattutto per quanto riguarda l'indirizzo di realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione.

Incontro con le Associazioni iscritte, il 22 aprile 2014

I tremi vertono soprattutto sul retroporto (Lega Navale) e sul timore dell'abbandono delle aree retroportuali, sul coordinamento della spiaggia e delle attività (Club Nautico) e per un progetto unitario di riordino e riqualificazione del fronte (Pesca Sportiva). La Protezione civile avanza la richiesta di spazi e di una sede, magari nell'ex scalo merci delle FFSS. Si richiede comunque di specificare nel PUC le sedi delle strutture presidiali (CRI, VVFF, Protezione civile, altri) alcune associaizoni culturali chiedono di valorizzare la passeggiata archeologica e le mura. Si richiede inoltre di sviluppare progetti per i fondi del palazzetto dello sport. In generale si avverte la necessità di riconoscere l'azione di presidio sociale da parte delle varie associazioni, più o meno importanti, al fine di una organizzazione del tessuto della società.

Incontro con i professionisti, il 05 maggio 2014

Presenti circa 30 persone, con la massima rappresentanza istituzionale provinciale e locale. Si segnalano alcuni problemi specifici del Piano vigente, soprattutto per la norma geologica e paesistica. Si richiede di inserire il tema della sostituzione edilizia, anticipando il cosiddetto Piano casa di Renzi, di realizzare un Piano semplice e leggibile, senza riscritture delle norme sovraordinate, ma con semplice rimando alle Leggi regionali o nazionali, se necessarie. Si segnala inoltre la richiesta di improntare, se possibile, il piano sul tema della premialità in termini di qualità, architettonica e paesistica, agevolando il presidio e il permesso convenzionato. Si confermano le linee guida dell'indirizzo alla pianificazione dell'amministrazione comunale, soprattutto per quanto riguarda la realizzazione di edilizia residenziale primaria a completamento o di presidio, con obbligo di residenza primaria e di attività di presidio, anche regolamentato da fidejussione. È presente Confartigianato che con l'occasione rimarca la necessità di potenziare l'esistente ma di non necessitare nuove aree artigianali. Il problema dell'accessibilità rende comunque poco 'appetibile' il territorio.

Sintesi delle risultanze

Attraverso l'analisi degli incontri è possibile ricavare alcune indicazioni significative dello stato di fatto per valutare il livello di soddisfazione della cittadinanza, la segnalazione delle maggiori problematiche e le principali potenzialità del territorio di Varazze.

Innanzitutto l'età dei soggetti vede una ridotta partecipazione dei giovani (inferiori ai 40 anni) ed un maggiore interesse con il crescere degli anni; le note vanno quindi valutate prevalentemente come espressione delle esigenze della popolazione adulta. Il genere è a maggioranza maschile. Il campione di riferimento, seppur molto basso rispetto alla popolazione residente, risulta attendibile in quanto a distribuzione territoriale, coinvolgendo sia il capoluogo che le frazioni, per cui i dati possono essere riferiti all'intera realtà comunale.

Alla luce di tali condizioni di partenza si possono sintetizzare i dati raccolti in tre livelli di soddisfazione: buono, medio, scarso. Questi livelli di fatto corrispondono, in negativo, a necessità insoddisfatte per le quali il PUC dovrebbe porre in atto le dovute azioni risolutive.

Le tematiche che vedono un livello di soddisfazione buono sono:

- la dotazione e la gestione di alcuni servizi urbanizzativi (raccolta rifiuti, rete fognaria, arredo urbano, verde);
- la dotazione di attività commerciali comuni a servizio della residenza;
- mare e turismo

Le tematiche che vedono un livello di soddisfazione medio, quindi da migliorare con azioni mirate sono:

- la dotazione di attività commerciali specializzate o localizzate;
- la dotazione di immobili residenziali a canone di locazione moderato e di edilizia convenzionata.
- la dotazione di immobili residenziali di Edilizia Residenziale Pubblica.

Le tematiche che vedono un livello di soddisfazione scarso, quindi da migliorare con azioni strutturali sono:

- la dotazione di parcheggi pubblici sia per numero che per localizzazione;
- la viabilità, sia riguardo alla fruibilità ed alla facilità di collegamento locale e sovralocale sia riguardo alla sicurezza di circolazione derivante dalle caratteristiche costruttive delle strade (sezioni, intersezioni, attraversamenti pedonali, ecc);
- il livello di sorveglianza e sicurezza dell'ordine pubblico;
- la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche per lo sport, il verde, l'aggregazione di giovani ed anziani.

Da tutti gli incontri, vedasi dettaglio per il livello di soddisfazione, si può rilevare una sostanziale accettazione del documento di linee di indirizzo dell'Amministrazione, del dicembre 2012, illustrato ai presenti, soprattutto per il tema del presidio residenziale, turistico e ambientale a contrasto del dissesto e dell'abbandono.