



Ministero dell ' Interno

CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO
Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali
Ufficio Coordinamento e Sedi di Servizio

Direzione Regionale VVF LIGURIA
Comando Provinciale VVF - SAVONA

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO PER LA SEDE DEL NUOVO
DISTACCAMENTO PERMANENTE DI VARAZZE

1. PREMESSA

Il Distaccamento permanente dei VVF in Varazze è attualmente ospitato in sede provvisoria all'interno di moduli abitativi prefabbricati. Al fine di dare sistemazione definitiva al Distaccamento il presente progetto individua una soluzione attraverso la demolizione e ricostruzione di un edificio di proprietà pubblica, in zona litoranea vicino al porto turistico, sito in fregio alla via Aurelia nell'ambito dei dismessi cantieri navali Baglietto.

2. STATO ATTUALE E PROGETTO

Gli storici cantieri navali varazzini, denominati "Cantieri Baglietto", sono collocati nella porzione a mare del ponente cittadino, in adiacenza all'area portuale, lungo la viabilità principale della Strada Statale n. 1 Aurelia.

La struttura dell'edificio interessato, realizzata su terreno di proprietà demaniale, è stata oggetto, a partire dagli anni '20 del secolo scorso, di ampliamenti e modifiche. L'attuale complesso, circa 74.000 m³ di volumetria complessiva, è costituito da una serie di capannoni, identificati al fg. 49 mapp. 791, 792, 793, 795 e 304 del N.C.E.U. e da una palazzina, già adibita ad uffici e servizi, censita al fg. 44 mapp. 225 e 271.

Quest'ultima è stata individuata, di comune accordo con l'Agenzia del Demanio, quale area per la realizzazione del nuovo distaccamento permanente dei Vigili del Fuoco in Varazze. L'intervento prevede la totale demolizione della palazzina e la ricostruzione, in conformità alla vigente normativa antisismica, di un nuovo fabbricato. Il nuovo edificio, inscritto nell'attuale perimetro edificato, avrà

cubatura sensibilmente minore all'esistente e differente sagoma. L'immobile ospiterà uffici, camerate dormitorio, cucina, refettorio e servizi igienici, vani adibiti a magazzini/deposito e locali per il ricovero dei mezzi operativi del distaccamento locale dei Vigili del Fuoco.

La nuova Sede del Distaccamento VV.F di Varazze, in analogia ad altre strutture simili già realizzate dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco, sarà così composta:

Settore Operativo

Atrio
Autorimessa
Equipaggiamento individuale
Servizi Igienici
Centralino e Uffici
Magazzino

Settore Logistico

Mensa di Servizio
Spazio convegno – Sala TV
Aula Didattica
Spazi di riposo dei turnisti
Equipaggiamento individuale
Sala isotonica
Area esterna (piazzale di manovra)

Locali tecnici

Centrale termica
Locale gruppo elettrogeno

Ammissibilità di interventi edilizi-urbanistici rispetto alle disposizioni di cui allo strumento urbanistico vigente

Tutto il complesso edilizio esistente è stato sottoposto all'esame della Soprintendenza Regionale che non vi ha riscontrato, con comunicazione del 27/08/2014 prot. 7202 ricevuta dall'Agenzia del Demanio il 27/08/2014 prot. 9524, nessun interesse all'apposizione di vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004.

L'area su cui il complesso insiste:

- **è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;**
- **non è sottoposta a vincolo idrogeologico;**
- **ricade in Ambito T1 distretto del porto e retroporto - sub E "Cantieri Baglietto" del Piano Urbanistico Comunale**, approvato con D.P.G.R. N. 8 DEL 23/01/2004, che annovera tra gli interventi ammissibili *"la ristrutturazione urbanistica sui fabbricati esistenti dei cantieri con la ricollocazione a parità di SLU all'interno del sub-distretto comportanti le seguenti operazioni ... omissis ... b) a levante, con l'arretramento rispetto all'Aurelia del fronte degli edifici a piano terra, ... omissis"*, in conformità alle previsioni contenute nello Studio Urbanistico di Inquadramento (S.U.I.), distretto T1 del porto e retroporto, sub distretti T1.A1 - T1.A2a - T1.A2b - T1.B - T1.C - T1.E, approvato con D.C.C. n. 48 del 27/04/2010.

Essendo l'area in parola assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, eventuali

opere di demolizione e ricostruzione totale o parziale dei cantieri costituirebbero interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dall'art. 3 c. 1 lett. d del D.P.R. 380/2001, solo qualora la sagoma dell'edificio preesistente venisse rispettata [D.P.R. 380/2001 art. 3 c. 1: "Ai fini del presente testo unico si intendono per: Omissis ... d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; ... omissis"].

Al contrario, ricorrerebbe la tipologia di **ristrutturazione urbanistica**, così come definita dall'art. 3 c. 1 lett. f del D.P.R. 380/2001 [D.P.R. 380/2001 art. 3 c. 1: "Ai fini del presente testo unico si intendono per: Omissis ... f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale], annoverata, come sopra riportato, tra gli interventi ammissibili in *Ambito T1 sub E del Piano Urbanistico Comunale* in cui l'intervento ricade.

La modalità di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico è la redazione di un Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero sub distretto T1.E.

In allegato:

Stralcio cartografico e normativo del P.U.C.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

L'area interessata dall'intervento ricade nel contesto paesaggistico così come individuato nella Tavola n. 24 allegata al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

a) Assetto vegetazione

Componenti: COL ISS Insediamenti sparse serre (Art. 60 Atti Normativi P.T.C.P.)

Regimi normativi: MA Mantenimento

b) Assetto insediativo

Componenti: AI Attrezzature e Impianti

Regimi normativi: CO Consolidamento (Art. 56 Atti Normativi P.T.C.P.)

c) *Assetto geomorfologico*

Regimi normativi: MO-B Modificabilità di tipo B (Art. 17-67 Atti Normativi P.T.C.P.)

In allegato:

Stralcio P.T.C.P. assetti vegetazione, insediativo e geomorfologico

Disciplina di Piano di Bacino

Premesso che i divieti e limiti previsti nella disciplina di Piano vanno riferiti alla natura sostanziale dell'intervento, a prescindere dalla categoria in cui lo stesso è ascritto in base allo strumento urbanistico comunale vigente ovvero al Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), perseguendo, in via prioritaria, la tutela della pubblica e privata incolumità, si riporta quanto segue.

L'immobile ricade nel bacino idrografico del torrente Sanda, in prossimità del tratto focivo del torrente Arzocco, all'esterno della fascia di inedificabilità assoluta e in area classificata, nella cartografia allegata al Piano di Bacino:

→ Pg0 (Area a suscettività molto bassa) - Carta della suscettività al dissesto dei versanti;

→ **fascia B*** - Carta delle fasce di inondabilità allegata alla variante al Piano di Bacino approvata con D.G.P. n. 229 del 17/12/2012 avente ad oggetto "*Aggiornamento delle cartografie relative alla pericolosità idraulica dei piani di bacino Sanda, Teiro e arrestra a seguito degli eventi alluvionali 2010*" e consistente:

- "*nell'individuazione delle aree inondate a seguito dell'evento alluvionale ottobre 2010*

- *nel loro assoggettamento a specifica normativa di fascia, di cui all'art. 15, comma 3, punto 5, delle norme di Piano di Bacino vigenti*".

Nello specifico, l'**art. 15 – Fasce di inondabilità** dell'elaborato Normativa di piano di bacino recita:

→ al comma 5: "*Nella fascia B* (ovvero A*) si applica la normativa di cui al comma 3 (ovvero: la normativa di cui al comma 2). A seguito di adeguato studio idraulico, che individui le fasce di inondabilità delle aree secondo i criteri di cui all'allegato 3, sono consentiti gli interventi compatibili con la disciplina prevista nelle diverse fasce individuate*";

→ al comma 3: "*Nella fascia B non sono consentiti:*

a) *gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, ... omissis ..., salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile*";

b) *interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, ... omissis;*

c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, ... omissis”.

ed inoltre, l'**art. 15Bis – Derogabilità alla disciplina delle fasce di inondabilità per opere pubbliche** dell'elaborato Normativa di piano evidenzia al comma 1: "In deroga alla disciplina relativa alle fasce A e B, di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 15 possono essere assentite opere pubbliche strategiche indifferibili ed urgenti, riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, previa acquisizione del parere favorevole della Provincia" a condizione che, tra l'altro, non concorrino ad incrementare le condizioni di rischio, non pregiudichino la realizzabilità di interventi di sistemazione previsti dal Piano e prevedano adeguate azioni e misure di protezione civile.

Si evidenziano inoltre i seguenti indirizzi interpretativi formulati dall'autorità di bacino regionale, che si richiamano integralmente nel presente documento:

A) Indirizzi interpretativi in merito alle definizioni di interventi urbanistico-edilizi richiamate nella normativa dei piani di bacino per la tutela del rischio idrogeologico (Documento approvato con D.G.R. n. 723/2013) che al punto 1. "Indirizzi interpretativi in merito alle fasce di inondabilità" così recita: "Omissis.

a) Fascia A (aree inondabili a tempo di ritorno 200 anni) Omissis ... nelle aree ricomprese nella fascia A gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono in ogni caso aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'allegato 5 del piano di bacino (misure di protezione passiva dalle inondazioni), e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo. Fermo restando quanto sopra, si forniscono, a conferma ed integrazione degli indirizzi ex DGR 848/2003, le seguenti precisazioni rispetto agli interventi da ritenersi compatibili con la vigente normativa dei piani di bacino nella fascia A: Omissis ...

4) in tessuto urbano consolidato sono altresì compatibili, in linea generale, interventi di ristrutturazione edilizia in senso lato, nei quali, ai fini della normativa dei piani di bacino, rientrano: Omissis ... c) **la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente purché sia assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio esistente, anche attraverso la messa in opera di tipologie costruttive adeguate per la protezione dagli allagamenti e di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità. Tale ricostruzione può anche essere non fedele ed essere attuata con spostamento di sedime all'interno del lotto di proprietà o nelle aree limitrofe, senza aumento della volumetria esistente e purché sia contestualmente eliminata la vulnerabilità dell'elemento con adeguate tipologie costruttive e siano adottate tutte le misure per la protezione passiva dell'edificio dagli allagamenti.** Omissis.

b) Fascia B (aree inondabili a tempo di ritorno 200 anni) Ai soli fini della normativa di piano di bacino, rispetto agli interventi da ritenersi compatibili con la vigente normativa dei piani di bacino nella fascia B si precisa quanto segue:

1) **trattandosi di un'area a pericolosità inferiore rispetto alla fascia A, risultano evidentemente compatibili tutti gli interventi già ritenuti compatibili in fascia A;**

2) **sono compatibili** anche all'esterno del tessuto urbano consolidato **gli interventi di ristrutturazione edilizia in senso lato, con le precisazioni precedentemente riportate per la fascia A, compresi quindi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche con modifica di sagoma e spostamento di sedime, senza aumento volumetrico** e ad esclusione della realizzazione delle pertinenze; omissis

B) Indirizzi interpretativi e chiarimenti in merito ai criteri per la redazione della normativa dei piani di bacino per la tutela dal rischio idrogeologico di cui alla dgr 357/01 (Documento approvato con dgr 848 del 18.7.2003) che al punto 10) "Pareri della Provincia" così recita: "Si evidenzia che i criteri regionali prevedono la necessità di un parere della Provincia solo in alcuni casi specifici, ove sia indispensabile una valutazione caso per caso, relativa sia alle caratteristiche del fenomeno calamitoso previsto sia alle necessarie caratteristiche e tipologie costruttive. In particolare, a riguardo del regime proprio delle fasce di inondabilità e delle aree a diversa suscettività al dissesto, e con riferimento all'ammissibilità di interventi di tipo urbanistico-edilizio, tale parere è previsto solo nei casi seguenti:

in fascia A, relativamente alla ammissibilità di manufatti non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, nonché per la realizzabilità di nuove infrastrutture pubbliche;

in fascia B, relativamente all'ammissibilità della nuova edificazione e degli interventi di ristrutturazione urbanistica in aree a minor pericolosità e nell'ambito di tessuto urbano consolidato o da consolidare;

in fascia A e B, relativamente all'ammissibilità di interventi in deroga ai divieti relativi alle fasce A e B stesse per opere di pubblica utilità indifferibili e urgenti;
Omissis ...

In tutti gli altri casi **i criteri regionali individuano interventi ammessi o vietati in ciascuna classe di pericolosità sulla base della tipologia degli interventi stessi, senza necessità dell'espressione di pareri da parte della Provincia.**

Si evidenzia, inoltre, che i criteri regionali non prevedono un ruolo del Comitato Tecnico Provinciale (CTP) nell'espressione dei pareri, che sono invece di competenza delle Province. I CTP, ai sensi della LR 18/99, sono, infatti, organo consultivo della Provincia ed è quindi una scelta autonoma delle Province stesse se e quando richiedere un parere del CTP al fine di formulare il proprio parere di competenza, ai

sensi della normativa di piano di bacino.

3. FONTE DI FINANZIAMENTO E QUADRO ECONOMICO

La realizzazione della nuova Sede del Distaccamento VV.F. di Varazze sarà finanziata attraverso fondi stanziati sui capitoli di spesa n°7302- P.G. 01 (realizzazione nuove Sedi di Servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco) e n°7302 – P.G.02 (progettazione nuove Sedi di Servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco) del Ministero Interno – Dipartimento VV.F. come da prospetto seguente:

QUADRO ECONOMICO

A Lavori in appalto

A1	Importo lavori a corpo (lavorazioni + oneri della sicurezza)	€	1.642.500,00	€ 1.642.500,00
A2	Importo lavori a corpo realizzazione edificio nuova sede	€	1.450.000,00	
A3	Importo demolizioni	€	120.000,00	
A4	Oneri di sicurezza del cantiere non soggetti a ribasso	€	72.500,00	
A5	Costo manodopera soggetta a ribasso	€	657.000,00	
1	TOTALE IMPORTO A BASE D'ASTA	€	1.570.000,00	

B Somme a disposizione dell'Amministrazione:

B1	Imprevisti	€	82.125,00	
B2	Lavori in economia	€	82.125,00	
B3	IVA sul totale dei lavori (10%)	€	164.250,00	
B4	Art. 92 c. 5 D.Lvo 163/06 (2,0%)	€	34.492,50	
B5	Spese tecniche	€	106.762,50	
B6	IVA su Spese tecniche (22%)	€	23.487,75	
B7	Assicurazione tecnici interni	€	10.000,00	
B8	Contributo ANAC , oneri e tributi	€	10.000,00	
2	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	513.242,75	€ 513.242,75
C	IMPORTO TOTALE PROGETTO			€ <u>2.155.742,75</u>

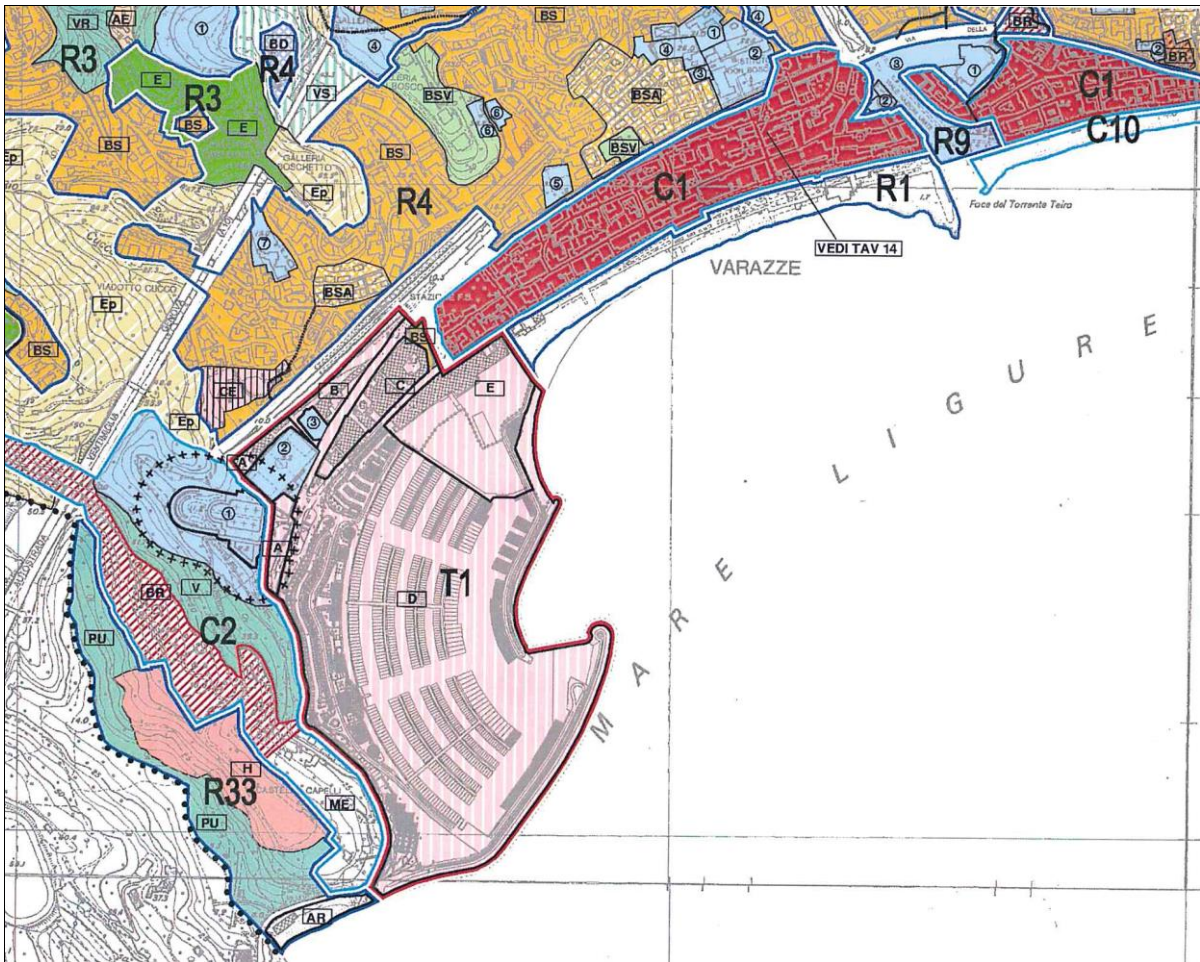
4. CONSIDERAZIONI FINALI

La realizzazione di un nuovo fabbricato, futura sede del distaccamento dei Vigili del Fuoco in Comune di Varazze, in luogo dell'esistente palazzina e del capannone industriale ormai obsoleti, dal punto di vista strutturale nonché tecnologico e funzionale, consentirà di dare idonea localizzazione alla sede del Distaccamento permanente cittadino.

Esso consentirà inoltre, secondo la stima effettuata, un considerevole incremento del patrimonio e del Demanio marittimo dello Stato

Infine, le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento, a servizio indiretto dei vani principali (dotazioni esterne), quali aree a parcheggio privato, aree o spazi esterni (piazzali, giardini ...) risultano coerenti con gli indirizzi espressi dalla civica amministrazione nel progetto di sistemazione della viabilità di accesso approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Varazze n. 129 del 23 giugno 2016.

Estratto Piano Urbanistico Comunale



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

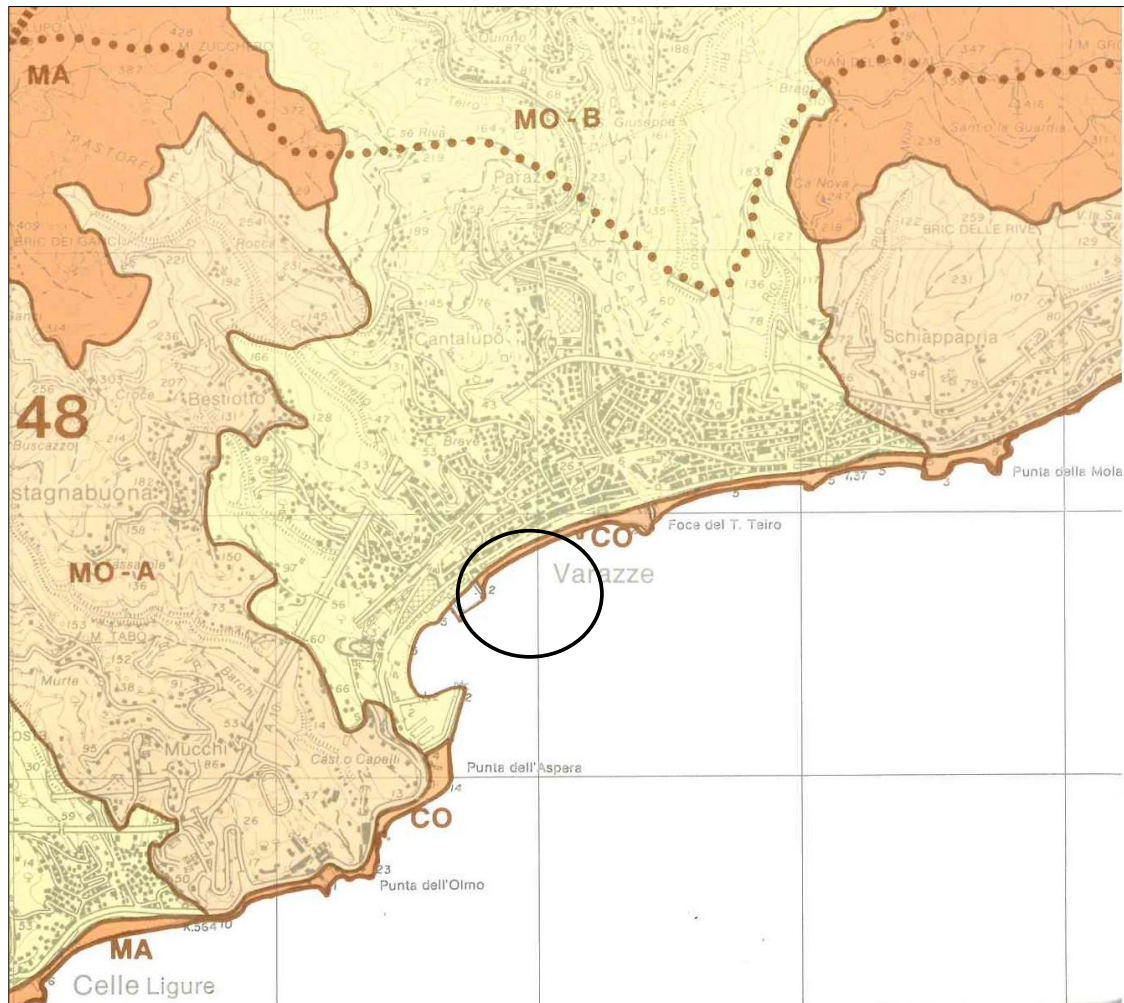
Assetto vegetazione



Componenti: COL ISS Insediamenti sparse serre (Art. 60 Atti Normativi P.T.C.P.)

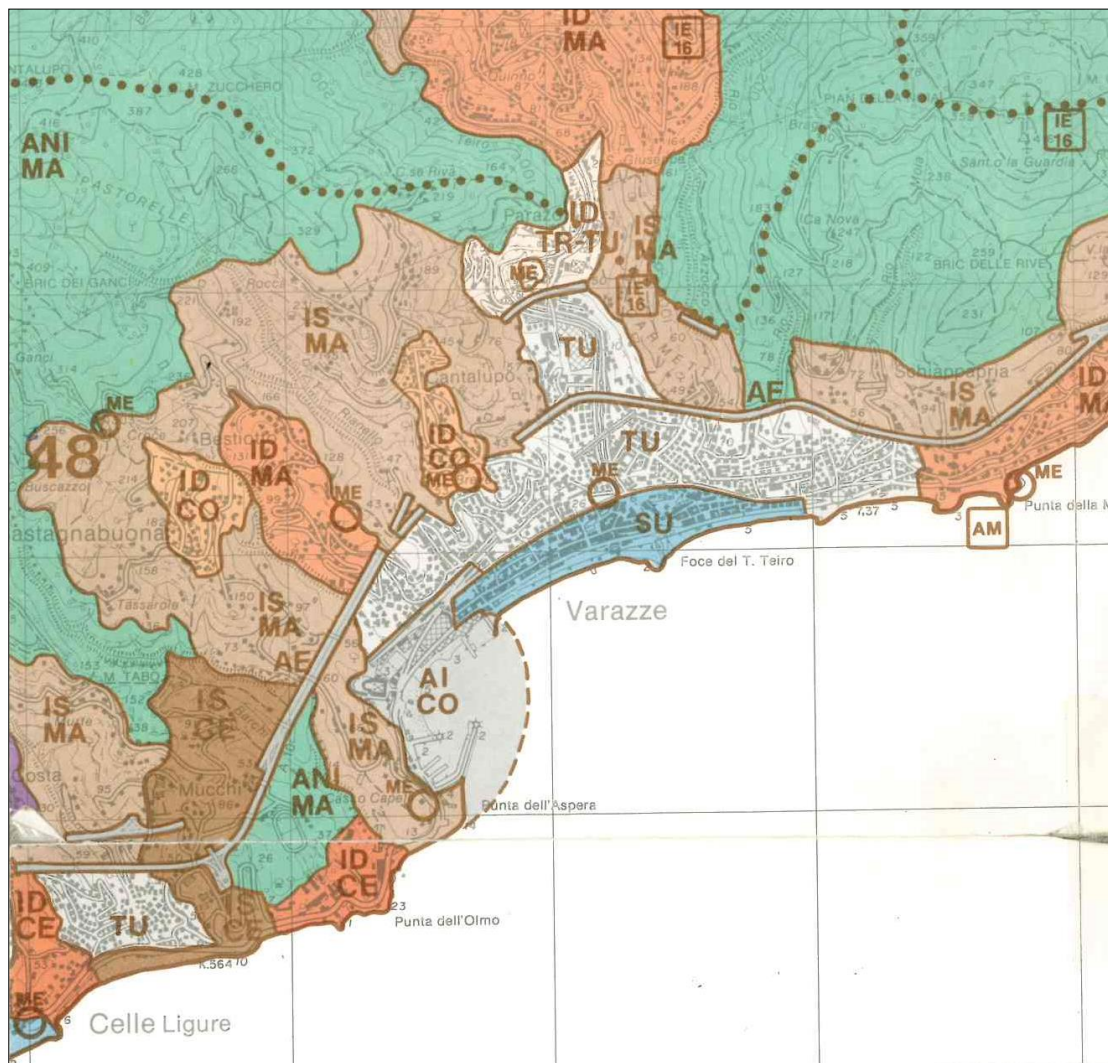
Regimi normativi: MA Mantenimento

Assetto geomorfologico



Regimi normativi: MO-B Modificabilità di tipo B (Art. 17-67 Atti Normativi P.T.C.P.)

Assetto insediativo



Componenti: AI Attrezzature e Impianti

Regimi normativi: CO Consolidamento (Art. 56 Atti Normativi P.T.C.P.)