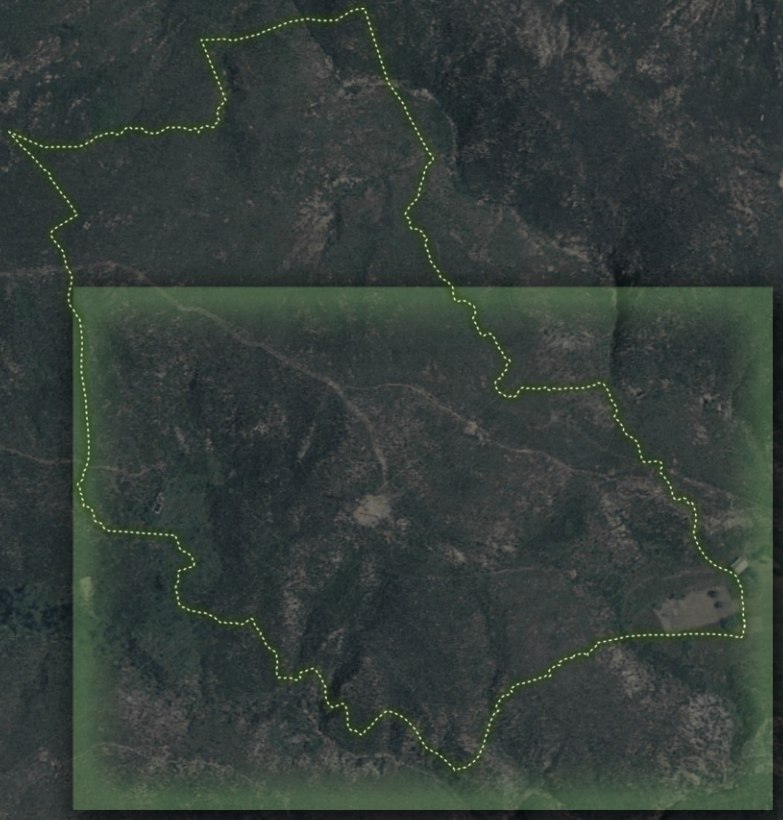
Comune di Cogoleto

Provincia di Genova

PUC
DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

ai sensi dell'art. 26 della lr del 04/09/97, n. 36 s.m.i.

FEBBRAIO 2012



SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL
25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 7/9
Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600
e-mail: info@buzziassociati.it
C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179
Capitale sociale versato € 100.000,00

Arch. Roberto Burlando
Arch. Gianluca Buongiovanni
Arch. Silvia Soppa



INDICE

1. INQUADRAMENTO ……. 5

Gli obiettivi della pianificazione sovraordinata …….. 6

Allegati:

Tavola 1 piano territoriale di coordinamento paesistico regionale - assetto insediativo (scala 1:25.000)…… 17

Tavola 2 piano territoriale di coordinamento paesistico regionale - assetto geomorfologico (scala 1:25.000) ……... 19

Tavola 3 piano territoriale di coordinamento paesistico regionale - assetto vegetazionale (scala 1:25.000) ……... 21

Tavola 4 piano territoriale di coordinamento della costa …….. 23

Tavola 5 piano territoriale di coordinamento provinciale - schema direttore di piano (scala 1:100.000) …….. 25

Tavola 6 piano territoriale di coordinamento provinciale - sistema del verde a livello provinciale (scala 1:25.000)…….. 27

Tavola 7 piano territoriale di coordinamento provinciale - organizzazione dei sistemi insediativi produttivi (scala 1:100.000) …… 29

Tavola 8 piano territoriale di coordinamento provinciale - interventi prioritari per la riorganizzazione della viabilita' sovracomunale (scala 1:100.000) …… 31

Tavola 9 piano territoriale di coordinamento provinciale - distretti e ambiti turistici omogenei ……. 33

Tavola 10 piano territoriale di coordinamento provinciale - missione di pianificazione a livello d'ambito …… 35

Tavola 11 piano territoriale di coordinamento provinciale - progetto quadro 1 …….. 37

- Gli indirizzi di sviluppo locale ……... 39

2. IL PROCESSO DECISIONALE ……... 42

- Informazione, coinvolgimenti e partecipazione ……. 42

Allegati:

Allegato 1 grafici di sintesi dei questionari e sintesi delle risultanze …… 43

Allegato 2 sintesi delle istanze …… 55

3. PROBLEMATICHE E PROSPETTIVE DI SVILUPPO ……. 59

- Potenzialità e criticità territoriali (aspetti insediativo, infrastrutturale, ambientale, geologico). 59

4. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL P.U.C. ……. 63

- Il sistema infrastrutturale……... 63
- Il sistema socio-economico …….. 64
- Il sistema ambientale ……..... 65

Allegati:

Tavola 11 piano urbanistico comunale - sintesi degli obiettivi di piano …… 67

5. GLI OBIETTIVI PUNTUALI DEL P.U.C. 69

- Porto turistico 69
- Lungomare 69
- Ex Stoppani 70
- Ex Tubi Ghisa 70
- Ex Ospedale Psichiatrico di Prato Zanino 70
- Aree agricole 71
- Aree produttive 71
- Aree turistico-ricettive 71
- Aree sportive 71
- Gli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G. 72

6. GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' 73

1. INQUADRAMENTO

Il presente documento individua gli indirizzi generali che l'Amministrazione intende perseguire con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, al fine di conseguire obiettivi di organizzazione e gestione del territorio compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

In particolare, il Piano Urbanistico Comunale di Cogoleto recepisce, innanzitutto, come criteri fondamentali di partenza quelli introdotti dal testo della legge urbanistica regionale n. 36/97 che si basa sul principio generale e prioritario della sostenibilità ambientale dello sviluppo (così come enunciato dalla LUR articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili; inoltre alla base del PUC sarà posto il principio della trasparenza delle procedure, quello della concertazione tra gli operatori pubblici e privati e quello della sussidiarietà tra gli enti ai diversi livelli.

La legge precisa ancora (articolo 5) che il P.U.C. deve porsi i seguenti obiettivi:

- tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale;
- valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali;
- disciplinare le trasformazioni e favorirle attraverso un governo flessibile del territorio.

Il lavoro di conoscenza e analisi del territorio sviluppato attraverso la descrizione fondativa permette di verificare il passaggio da una descrizione del territorio ad una descrizione per il territorio, mirata ad un'attenta interpretazione del contesto reale, ma anche dinamica verso il futuro. Il documento costituisce la conclusione logica e la sintesi di un processo di analisi e di conoscenza che si conclude con la stesura della "Descrizione Fondativa".

Il documento degli obiettivi, coerentemente con le risultanze di tutte le analisi sino ad oggi operate per la definizione della descrizione fondativa, costituisce l'atto di sintesi oggettivo delle risultanze emerse, sia nella costruzione della conoscenza, attraverso analisi su diversi aspetti territoriali (insidiativi, vegetazionali, ecologici-ambientali, geologici e geomorfologici) sia attraverso la conoscenza indotta dal "sapere locale", acquisita attraverso, questionari, consultazioni a sportello, assemblee pubbliche.

Il processo di confronto e partecipazione con gli enti sovraordinati, in particolare con la Provincia di Genova - come ribadito ulteriormente con l'approvazione della *Variante alle norme del P.T.C. provinciale, di aggiornamento e specificazione ai sensi dell'art. 23, comma 1, della L.R. 36/1997, relativa al tema delle Missioni di Pianificazione* (DCP n.. 34/2010)- definisce, infine, l'elaborazione del documento, il cui scopo è quello di raggiungere una condivisione anche in un'ottica di coordinamento e sinergia con le programmazioni di scala vasta ed in coerenza alle disposizioni della Legge Urbanistica Regionale.

Di seguito si analizzano gli obiettivi posti dagli strumenti di pianificazione sovralocale che interessano il territorio di Cogoleto.

Gli obiettivi della pianificazione sovraordinata

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

Il PTCP vigente articola le proprie scelte progettuali su due livelli: quello territoriale e quello locale, ed individua un ulteriore fase di approfondimento di livello puntuale. Le scelte operate a livello territoriale sono distinte per ambiti territoriali. Per l'ambito territoriale Arenzano-Cogoleto l'attenzione è rivolta a definire una più precisa identità del territorio provinciale, nella sua dimensione di area vasta, rendendo esplicito un repertorio di progetti riguardo a: la conservazione di rilevanti valori fisici e culturali; la valorizzazione di risorse strategiche ambientali ed economiche; il superamento delle situazioni di compromissione e crisi dell'uso e dell'organizzazione del territorio.

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 Cogoleto, i seguenti aspetti, tra i più significativi:

- **individuazione di tre zone di trasformazione (TRZ), che includono: l'area ex Stoppani, l'area dell' ex Ospedale Psichiatrico**, **parte dell'area produttiva del Molinetto.** L'obiettivo della disciplina è quello di pervenire entro tempi definiti ad una trasformazione della situazione in atto che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed il contesto;

- **inclusione della frazione Sciaborasca in regime ID-CO**. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme. Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

- **inclusione nel regime ID-MO-A di parte dell'area a funzioni produttive e sportive del Molinetto, dell'ambito di Cuxio** in cui ricade una piccola porzione degli edifici dell'ex Ospedale Psichiatrico. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso;

- **inclusione della zona costiera di levante, della frazione di Lerca, del complesso residenziale in località Capieso, delle località di Schivà e Beuca nel regime di mantenimento ID-MA.** In questo caso, 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 tuttavia consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico;

- **identificazione di zone in regime IS-MO-B lungo la direttrice Sciarborasca, presso Schivà, Pian delle Moggie.** L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso;

- **sottoposizione a regime IS-MA di un'ampia porzione di territorio nella fascia mediana del Comune**. 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. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa;

- **sottoposizione a regime ANI-MA della restante porzione di seconda fascia e della parte pedemontana del territorio**. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi. **Per le parti di territorio incluse in area parco, zona ZPS e SIC valgono indirizzi e obiettivi riferiti alla normativa di settore;**

- **individuazione nella porzione più alta del territorio di un'ampia zona in regime ANI-CE.** L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. Sono sempre consentiti

interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale. **Per le parti di territorio incluse in area parco, zona ZPS e SIC valgono indirizzi e obiettivi riferiti alla normativa di settore.**

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico –variante di salvaguardia della fascia costiera

Con D.G.R. n. 940 del 10.07.2009 si è pervenuti all'adozione della 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 Cogoleto 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.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTC della Costa)

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 in virtù degli approfondimenti effettuati ha permesso di attuare ulteriori specificazioni rispetto a quanto indicato dal PTCP; infatti poiché parti considerevoli del territorio costiero restano escluse da specifiche normative paesistiche in quanto i tessuti urbani (TU) e per molti aspetti le colture agricole (COL), il PTC della Costa approfondisce alcune di queste porzioni di territorio costiero come oggetti di specifica attenzione e progettazione e propone utili approfondimenti da sviluppare nel livello puntuale dello stesso PTCP.

Per il Comune di Cogoleto il piano individua, tra gli altri, i seguenti "temi progetto": la riqualificazione urbanistica dell'area Stoppani e della discarica del Molinetto, la valorizzazione del percorso a mare, la realizzazione del porto turistico (localizzato nel tratto di costa di fronte all'area Stoppani).

L'ambito di riqualificazione, in particolare, comprende la media e bassa val Lerone (sede degli impianti Stoppani), il litorale antistante (già zona di discarica dei fanghi di lavorazione) e la cava Molinetti (zona destinata allo stoccaggio dei fanghi collocati nelle altre aree, una volta bonificati). Il PTC della Costa individua l'ambito in questione al fine di identificare e promuovere tutte le azioni che possano condurre al completamento e all'attuazione dell'Accordo di programma fra Regione ed Enti locali, in un progetto complessivo di riqualificazione che riguardi il consolidamento e la riqualificazione dell'adiacente arenile e le connessioni con Arenzano lungo costa conseguenti alla possibilità di riuso della ferrovia dismessa per la realizzazione di un percorso continuo pedonale e ciclabile.

Solo in tale contesto e in relazione alla sistemazione del bacino del rio Lerone può essere verificata la fattibilità di realizzazione di una struttura d'approdo o portuale nel tratto di litorale attorno alla zona fociva.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Aree Centrali Liguri (PTC-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 di Cogoleto riguardano le previsioni infrastrutturali, di potenziamento e di razionalizzazione con il capoluogo**:

- 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.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (PTC della Provincia)

Il P.T. C. della provincia di Genova individua le Missioni di Pianificazione sono riferite a tre categorie principali, a seconda della tipologia delle azioni da sviluppare, così denominate:

1. Manutenzione e Restauro Territoriale

2. Ristrutturazione ed Integrazione Territoriale

3. Nuova Configurazione Territoriale.

Nel caso di Cogoleto, il P.T.C. della Provincia individua le azioni di indirizzo e sviluppo riconducibili alla seconda categoria di missioni precedentemente elencate.

Tali missioni sono attribuite ai Comuni che attraversano una fase di transizione nell'organizzazione del proprio territorio, in quanto o non è consolidato il ruolo da svolgere, ovvero deve essere portato a compimento il processo evolutivo già in atto, perseguendo l'obiettivo del miglioramento funzionale, paesistico ed ambientale, per poter, quindi, affrontare la scelta volta ad orientarsi verso uno scenario manutentivo oppure verso uno scenario trasformativo. **Si tratta, pertanto, di missioni caratterizzate da condizioni contingenti, adatte per le situazioni che si stanno evolvendo o in via di definizione, la cui validità deve esaurirsi in un arco temporale definito.**

Le missioni di pianificazione di questa categoria comprendono **azioni di ripristino, sostituzione, modifica ed eliminazione di alcuni elementi costitutivi l'organizzazione territoriale** e di **inserimento di nuovi insediamenti ed infrastrutture**, tali comunque da non modificare in modo rilevante le quantità nei pesi insediativi e nella rete infrastrutturale.

Questo tipo di missione deve esprimere un livello di innovazione e trasformazione del territorio che sia tale da determinare un "bilancio positivo" tra lo stato esistente del territorio e quello programmato.

La ristrutturazione ed integrazione del territorio può operare modificazioni degli impianti insediativi per arricchirne le dotazioni funzionali in termini di:

- infrastrutture e servizi,
- diversificazione delle destinazioni d'uso;
- introduzione di funzioni rilevanti agli effetti economici e produttivi;
- modificazione e spostamento di pesi insediativi, con incrementi della capacità complessiva

a condizione che le modifiche siano mantenute all'interno del territorio già urbanizzato e non comportino la mera estensione dello stesso, con previsioni avulse dal sistema insediativo esistente.

Resta fermo il riconoscimento dei valori storici consolidati del territorio, rispetto ai quali la missione può considerare anche azioni di tutela attiva, oltre a quella assoluta.

Le azioni di pianificazione, pur restando di competenza comunale, sono sottese ad una visione organica delle problematiche e delle scelte risolutive e richiedono quindi accordi preventivi tra i Comuni appartenenti all'ambito territoriale. Al riguardo l'attivazione da parte della Provincia di Genova di strumenti di partecipazione e di cooperazione per l'approfondimento delle **Missioni di Pianificazione** (DCP n.. 34/2010) - costituisce un elemento determinante per la conoscenza delle problematiche e la condivisione con il territorio delle scelte che hanno rilievo sovracomunale, anche al fine dell'aggiornamento delle linee programmatiche per la formazione del nuovo Piano Territoriale della Provincia di Genova, agendo in un'ottica di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Per i Comuni che partecipano direttamente alla missione di ristrutturazione ed integrazione a livello di Ambito territoriale, **si segnala, tra i possibili effetti sulla predisposizione dello strumento di pianificazione locale (Piano urbanistico comunale)** la redazione di un rilevante apparato descrittivo, ampiamente argomentato ed esplicitato, in quanto la fase transitoria nell'assetto del territorio richiede una approfondita conoscenza delle situazioni in atto al fine di una **elevata flessibilità del Piano** e, soprattutto, **la possibilità di poter modificare gli Obiettivi e la Struttura durante la sua gestione**, per adattarsi alle modificazioni che si verificano progressivamente proprio per effetto delle azioni di ristrutturazione ed integrazione.

La missione di pianificazione a livello d'ambito.

Ambito : 1.1. RIVIERA A PONENTE : Arenzano, Cogoleto

Il territorio dell'ambito deve essere **sottoposto a selettive azioni di ristrutturazione ed integrazione**, dovendo conservare i valori paesistici, ambientali e di vocazione turistica che lo caratterizzano a livello provinciale, soprattutto nei territori posti a ridosso della costa ove meglio si sono mantenuti i caratteri paesistici originari.

Devono essere affrontate **le rilevanti criticità sull'ambiente generate da un sistema industriale largamente obsoleto per localizzazione e tipologia produttiva**, che tendono a compromettere i valori sopra richiamati, con azioni di sostituzione, modifica ed eliminazione di quegli elementi di crisi nell'organizzazione territoriale, ovvero di inserimento di nuovi insediamenti ed infrastrutture, tali comunque da non alterare in modo sostanziale le quantità nei pesi insediativi e nella rete infrastrutturale, innalzando, allo stesso tempo, le dotazione dei servizi ed attrezzature che arricchiscano e diversifichino le funzioni presenti sul territorio.

Le azioni di pianificazione di livello locale devono essere, anche, poste in una prospettiva di integrazione metropolitana tra l'area genovese e quella savonese.

Comune di Cogoleto

Azioni per l'organizzazione del sistema insediativo

- superamento delle criticità presenti nelle localizzazioni produttive industriali;
- minore intensità delle previsioni di nuova edificazione nel sistema insediativo interno delle frazioni (stante l'accertata esuberanza degli indici di fabbricabilità in rapporto alla disponibilità di aree effettivamente utilizzabili ed alle indicazioni del vigente P.T.C.P.);
- maggiore tutela degli ambienti rurali, favorendo allo stesso tempo le iniziative volte ad arricchire e diversificare le funzioni a supporto del sistema turistico e per le attrezzature sportive, ricreative e culturali.

Per quanto riguarda **l'area della ex-Stoppani** il Comune (in concertazione con Arenzano) deve integrare il Piano comunale con le verifiche di compatibilità fra l'impianto stesso ed il relativo contesto urbanizzato, individuando interventi e misure di prevenzione del rischio e di mitigazione degli impatti con riferimento alle diverse destinazioni del territorio (residenziale, produttivo, infrastrutturale, servizi, ecc.) sia esistenti che di previsione, in attuazione del D.M. 9.5.2001 e dei criteri ivi allegati, sulla base degli indirizzi generali indicati dal Piano provinciale.

Azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio

- riqualificazione delle peculiarità del centro storico di Cogoleto e degli affacci a mare attraverso l'eliminazione di barriere fra il fronte mare edificato e la risorsa paesaggistica della costa,
- previsione di opere idonee al miglioramento e ripascimento delle spiagge, incentivandone la fruizione pubblica;
- **riqualificazione** delle principali aste torrentizie e delle zone costiere ove sono localizzati insediamenti a destinazione produttiva (Lerone, Rumaro e Arrestra), incentivando **l'eliminazione degli elementi negativi, incongrui**, e fortemente impattanti sul paesaggio, con evidente inquinamento del suolo e del mare come nel caso specifico dell'impianto industriale Stoppani e predisponendo **azioni che ricostituiscano anche le connotazioni naturali degli assetti vegetazionali delle sponde e delle aree limitrofe;**
- tutela e conservazione delle peculiarità naturalistiche e dei valori vegetazionali, anche attraverso **presidio dei territori sia di più alta quota che ubicati alle spalle delle località di Sciarborasca e Lerca**, con specifiche azioni che riqualifichino e ripristinino il patrimonio boschivo spesso degradato a causa di incendi e malattie devastanti.

Azioni inerenti il sistema infrastrutturale

- prevedere **le urbanizzazioni correlate alle intense trasformazioni** attuate e da attuare in ambito comunale in relazione ai carichi insediativi ed alle attività indotte;
- prevedere **parcheggi a rotazione** per una più agevole fruizione del boulevard costiero;

- introdurre **nuove funzioni che determinino attrattiva turistica**.

Il territorio del Comune di Cogoleto è, infine, interessato dal Progetto Quadro 1 - Ambito 1.1 - Riviera a ponente.

Il progetto prevede la riduzione dei carichi ambientali determinati dal sistema degli insediamenti produttivi e specializzati, dismessi e incompatibili con il sistema insediativo dell'Ambito. Il Progetto Quadro considera che nell'Ambito sono presenti significative risorse spaziali derivanti da insediamenti del sistema produttivo, che per la loro dimensione, soprattutto in termini occupazionali, hanno rappresentato un fattore di connotazione del territorio all'interno dell'area vasta provinciale, e che oggi, da un lato determinano un carico ambientale incompatibile con gli assetti della pianificazione locale, ma dall'altro possono offrire opportunità di sviluppo e riqualificazione ambientale i cui effetti si estendono ad una dimensione di rilievo sovracomunale. In dettaglio:

- **Ex Ospedale psichiatrico di Prato Zanino**: complesso di padiglioni, relativo impianto urbanistico ed aree libere agrarie al contorno, le cui originarie funzioni sanitarie sono state dismesse ed oggetto di Accordo di programma;
- **Aree dello stabilimento Tubi Ghisa**: complesso industriale dismesso, nel capoluogo, ad ovest Torrente Rumaro;
- **Complesso di aree dello stabilimento Stoppani**: complesso industriale in dismesso in sponda destra e sinistra del Torrente Lerone.

Obiettivi del Progetto sono la definizione di uno schema funzionale per le nuove utilizzazioni delle aree e dei fabbricati, finalizzato a ridurre il carico ambientale e creare opportunità di utilizzazione delle risorse territoriali a carattere innovativo, tali da consentire una maggiore specializzazione dell'Ambito nell'area vasta provinciale e, conseguentemente, un minor coinvolgimento del territorio rurale e di quello non urbanizzato rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.

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 Cogoleto è interessato, nella sua parte di territorio più interna, dal Parco del Beigua rientrando, per la maggior parte, nella fascia di protezione "Riserva Generale Orientata (RGO) e, per una porzione minore, compresa tra Cima Fontanacci e Monte Rama, nella fascia di protezione Riserva Integrale (RI). Il perimetro dell'area protetta ricomprende, inoltre, i più ampi perimetri del Sito di Interesse Comunitario "Beguia-Monte Dente-Garsassa-Pavaglione" IT 1331402 e la Zona di Protezione Speciale "Beigua-Turchino" IT 133 15 78.

Risulta evidente - con riferimento ai SIC e ZPS 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 di Cogoleto - 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.

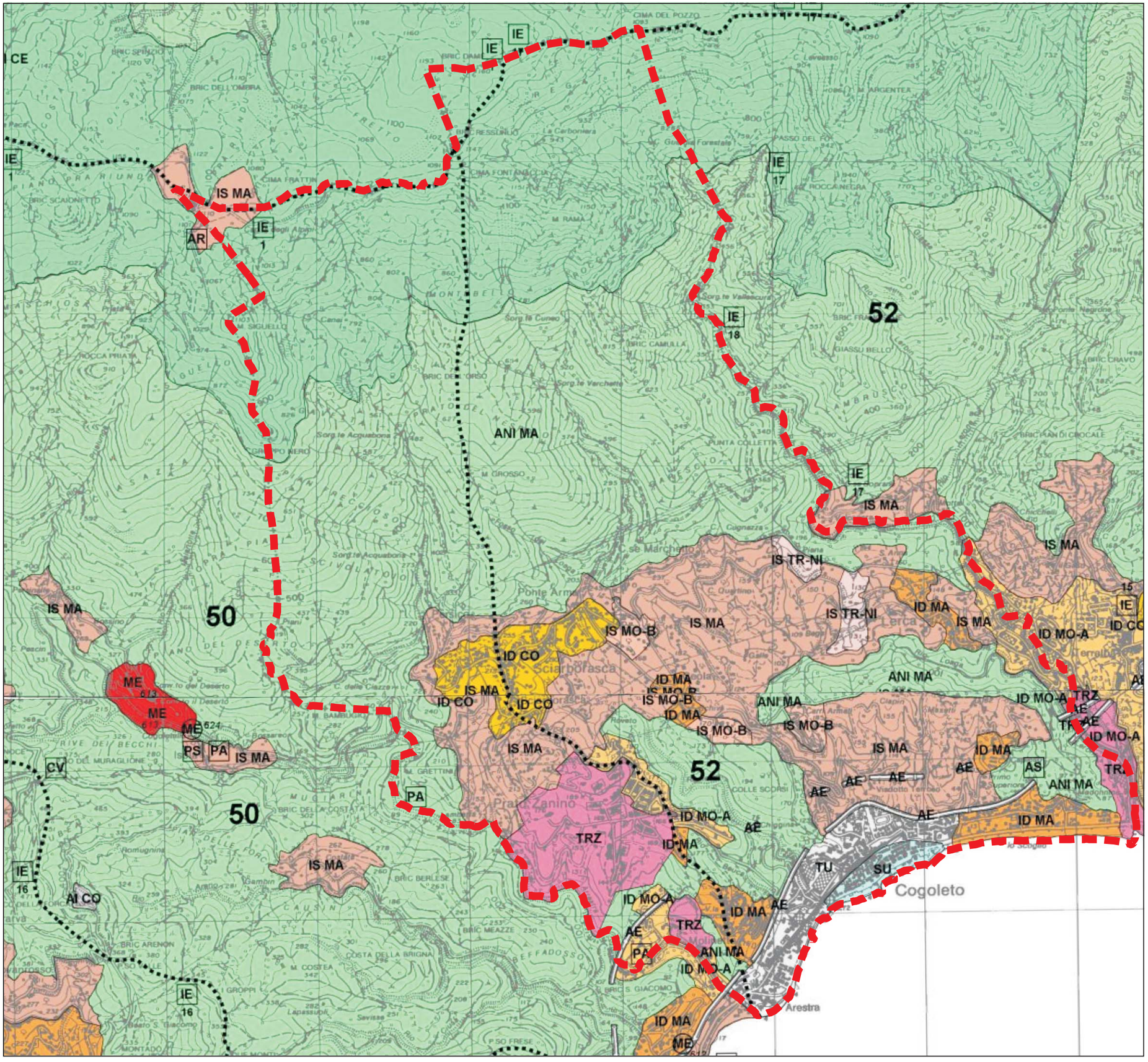
Inoltre specifica i seguenti obiettivi di gestione:

- 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 teleradiocomunicazioni;
- 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 Cogoleto sono individuate le frazioni di Sciarborasca, Prato Zanino e Lerca.



LEGENDA

Confine Amministrativo

AMBITI TERRITORIALI

46 - Valle Sansobbia
47 - Valle Erro
49 - Valle Teiro
50 - Valle Arrestra - Portigliolo
51 - Valle Orba
52 - Arenzano - Cogoleto

Aree carsiche

COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Area non insediata	Insediamento sparso	Insediamento diffuso	Nucleo isolato	Area urbana	Attrezzature impianti	Manufatti emergenti e sistemi
		ANI	IS	ID	NI	AU	AI	ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMS-n
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-ID, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				
ART. 38 - NORME DI ATTUAZIONE						TU		
TRASFORMAZIONE	TRZ	TRZ						

PU - PARCO URBANO
AE - AUTOSTRADE
IU - IMMAGINE URBANA
SU - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA
TU - TESSUTO URBANO
Indicazione simbolica dell'area di rispetto dei manufatti emergenti

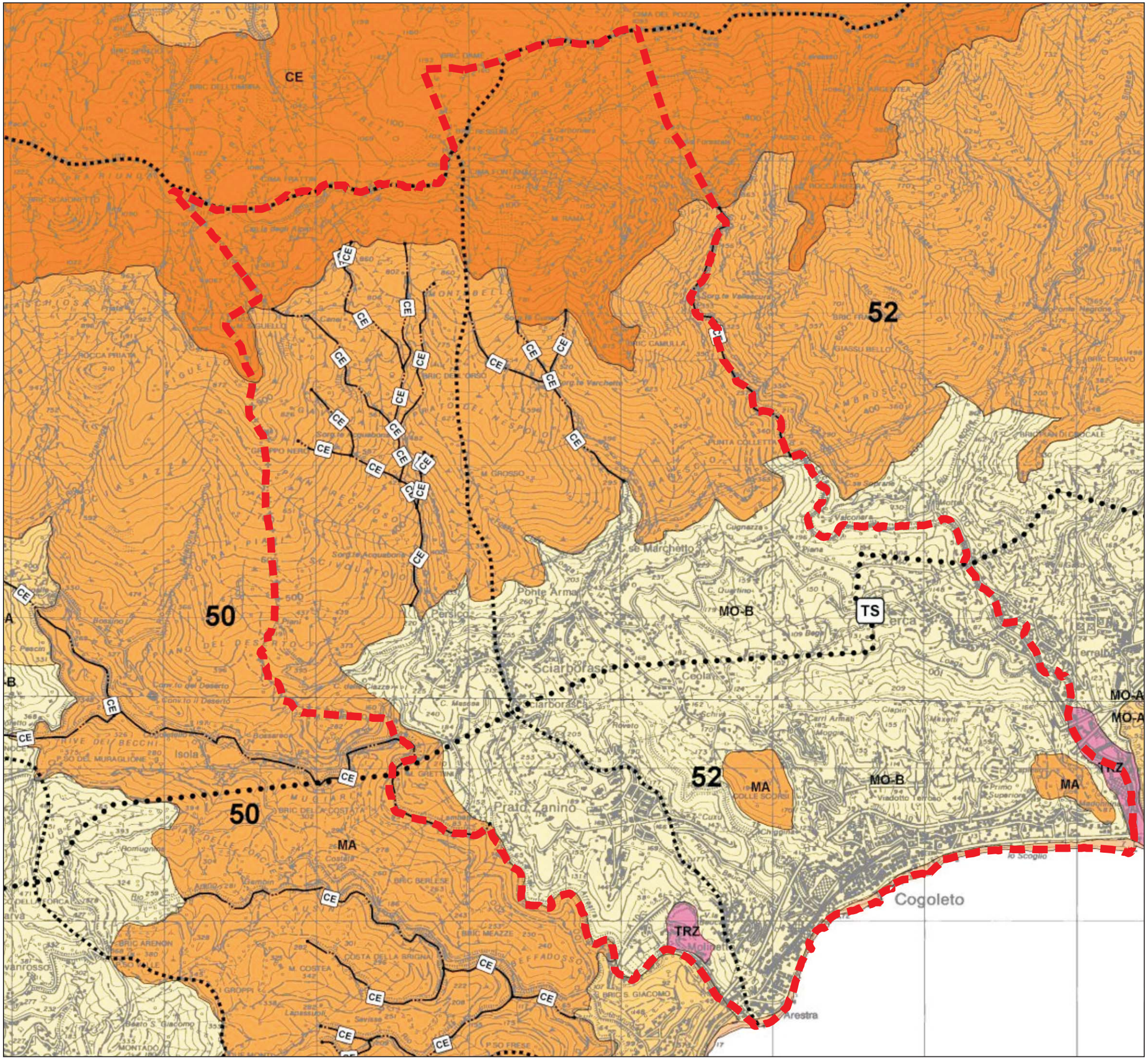
INDICAZIONI PROPOSITIVE

- AM ACCESSIBILITA' AL MARE
- CP CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' PEDONALE
- PA PERCORRIBILITA' LUNGO I CORSI D'ACQUA
- AR ATTIVITA' RICREATIVA
- CV CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' VEICOLARE
- PO PARCO ORGANIZZATO
- AS ATTIVITA' SPORTIVA
- IE n ITINERARIO ESCURSIONISTICO
- PS ITINERARIO STORICO-ETNOGRAFICO

ASSETTO INSEDIATIVO

Scala 1:25.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Assetto Insediativo" del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (tav. 14 e 24 scala 1:25.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

AMBITI TERRITORIALI

46 - Valle Sansobbia
47 - Valle Erro
49 - Valle Teiro
50 - Valle Arrestra - Portigliolo
51 - Valle Orba
52 - Arenzano - Cogoleto

REGIMI NORMATIVI

- CE — Conservazione
- MA — Mantenimento
- CO — Consolidamento
- MO - A — Modificabilità tipo A
- MO - B — Modificabilità tipo B
- TR — Trasformazione

CAVE

- Ca — A cielo aperto
- Cs — In sottosuolo
- Corsi d'acqua

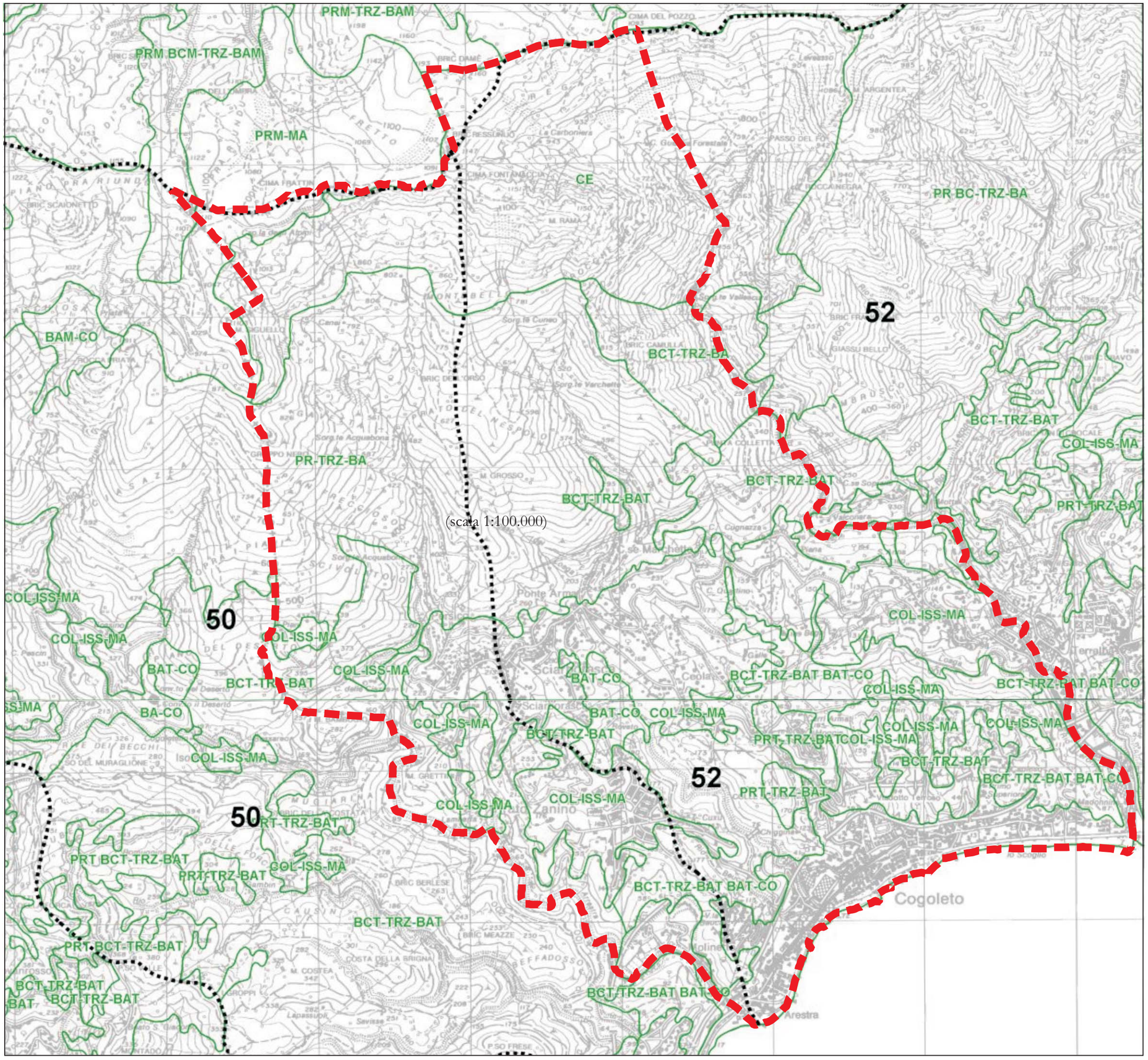
INDICAZIONI DI RECEPIMENTO GRANDI INFRASTRUTTURE

- F — FERROVIARIE
- S — STRADALI E AUTOSTRADALI
- TS — TECNOLOGICHE E SPECIALI
- P — PORTUALI
- A — AEROPORTUALI

ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Scala 1:25.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Assetto Geomorfologico" del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (tav. 14 e 24 scala 1:25.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

AMBITI TERRITORIALI

46 - Valle Sansobbia
47 - Valle Erro
49 - Valle Teiro
50 - Valle Arrestra - Portigliolo
51 - Valle Orba
52 - Arenzano - Cogoleto

COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Colture		Bosco di angiosperme		Bosco di conifere				Zone miste
		COL		BA		BC		PR		—
		Insediamenti sparsi serre	Insediamenti diffusi serre	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	/
		COL ISS	COL IDS	BAT	BAM	BCT	BCM	PRT	PRM	/
CONSERVAZIONE	CE	—	—	CE						
MANTENIMENTO	MA	COL ISS	—	—	—	BCT MA	BCM MA	PR-MA		BAT,BCT MA
								—	PRM MA	
CONSOLIDAMENTO	CO	—	COL IDS	BA-CO: BAM CO; BAT CO; BA (VRI)-CO		BCT CO	BCM CO	—	—	BAT,BCT CO; BCM,BAM CO
MODIFICABILITA'	MO	—	—			BCT MO-BAT	BCM MO-BAM	—	—	—
TRASFORMAZIONE	TRZ					BCT TRZ BAT	BCM TRZ BAM	PR-TRZ-BA		PR,BC TRZ-BA
								PRT-TRZ BA	PRM-TRZ BAM	PRT,BCT TRZ-BAT
								PRT-TRZ BAT	PRM-TRZ BAM BCM	
								PRT-TRZ-BAM		PRT,BC TRZ-BA

BAT - BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE: leccio, roverella, orniello

BCT - BOSCO DI CONIFERE TERMOFILE: pinastro, pino d'Aleppo, pino domestico

BAM - BOSCO DI ANGIOSPERME MESOFILE: carpino nero, orniello, ciliegio, noce, castagno, maggiociondolo, aceri, rovere, cerro, sorbo montano, frassino maggiore, salicone, pioppo tremulo, maggiociondolo alpino, sorbo degli uccellatori, betulle, faggio

BCM - BOSCO DI CONIFERE MESOFILE: pino silvestre, tasso, abete bianco

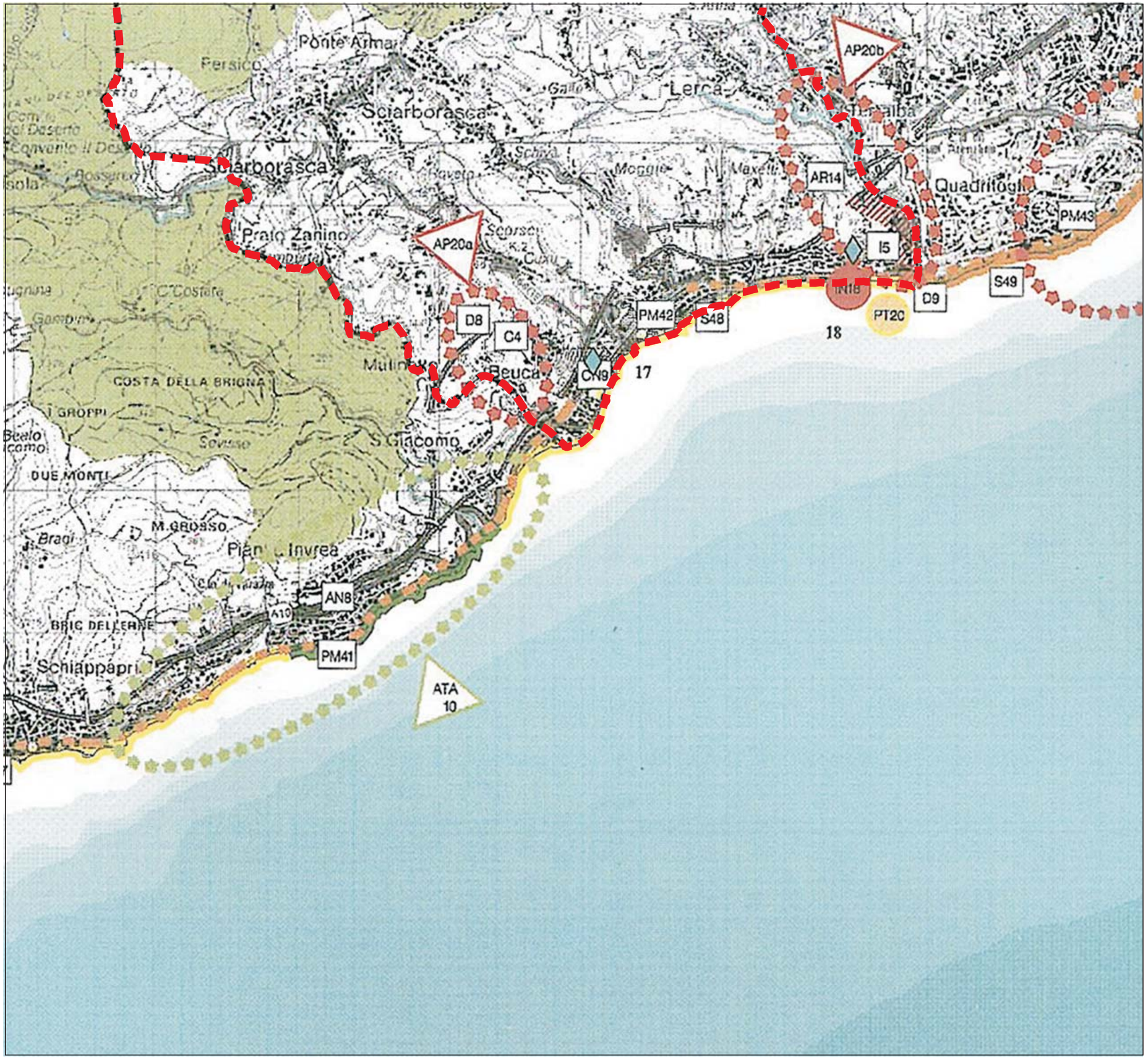
VRI - VEGETAZIONE RIPARIA: ontano nero, salici, pioppo bianco

N.B. - Le specie indicate nella presente legenda individuano i boschi cui tendere, non le essenze da impiegare direttamente nei rimboschimenti. L'impiego localizzato di esemplari di specie consolidatrici (robinia, ontano napoletano) o di conifere a rapido accrescimento (pino strobo, abete di Douglas), nell'ambito dei piani di assestamento forestale, deve essere definito a livello non locale ma puntuale.

ASSETTO VEGETAZIONALE

Scala 1:25.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Assetto Vegetazionale" del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (tav. 14 e 24 scala 1:25.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

ELEMENTI DI SFONDO

- Limiti amministrativi
- Idrografia principale
- Fasce batimetriche

SUDDIVISIONI TERRITORIALI DI PIANO

- APn - ambito di progetto

INDICAZIONI PER TRATTI CONTINUI

Grado di sensibilità della linea di costa rispetto alle trasformazioni (v. fascicolo 2.2.2)

- medio

Linea ferroviaria da riutilizzare (v. fascicolo 2.2.5)

- tratti già dismessi

TEMI DI PROGETTO

- area di riqualificazione urbanistica
- discarica
- cava
- industria
- percorso a mare
- spiaggia
- cantiere navale
- impianto nautico
- porto turistico
- depuratore

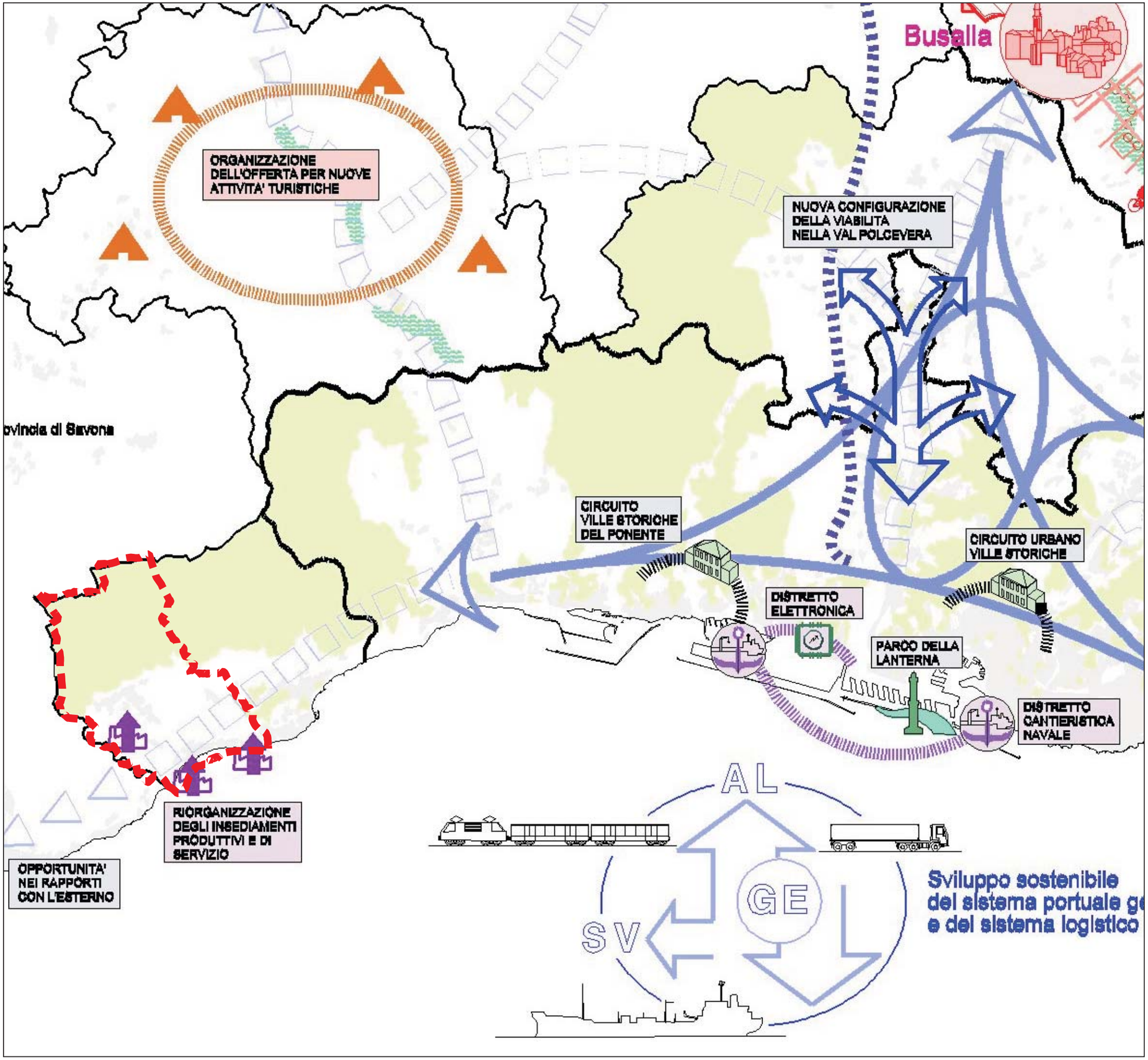
INDICAZIONE PER L'INTERVENTO

- nuova progettazione
- non conferma

VARIANTE DELLA COSTA

Scala 1:25.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Indicazioni progettuali del piano" del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa della Regione Liguria (tav. 07).



LEGENDA

Confine Amministrativo

ASSE DI CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

Aree verdi strutturate ed aree agricole libere in ambito urbano, parchi urbani

- Specializzazione funzionale e configurazione di alternative di rete per le direttrici di livello sovracomunale, utilizzando e migliorando la viabilità ex statale e la viabilità provinciale, e rifunzionalizzando le reti ferroviarie di interesse locale;
- definizione di requisiti e prestazioni delle attrezzature di servizio alla mobilità;
- individuazione di opportunità per lo sviluppo di infrastrutture per la mobilità alternativa.

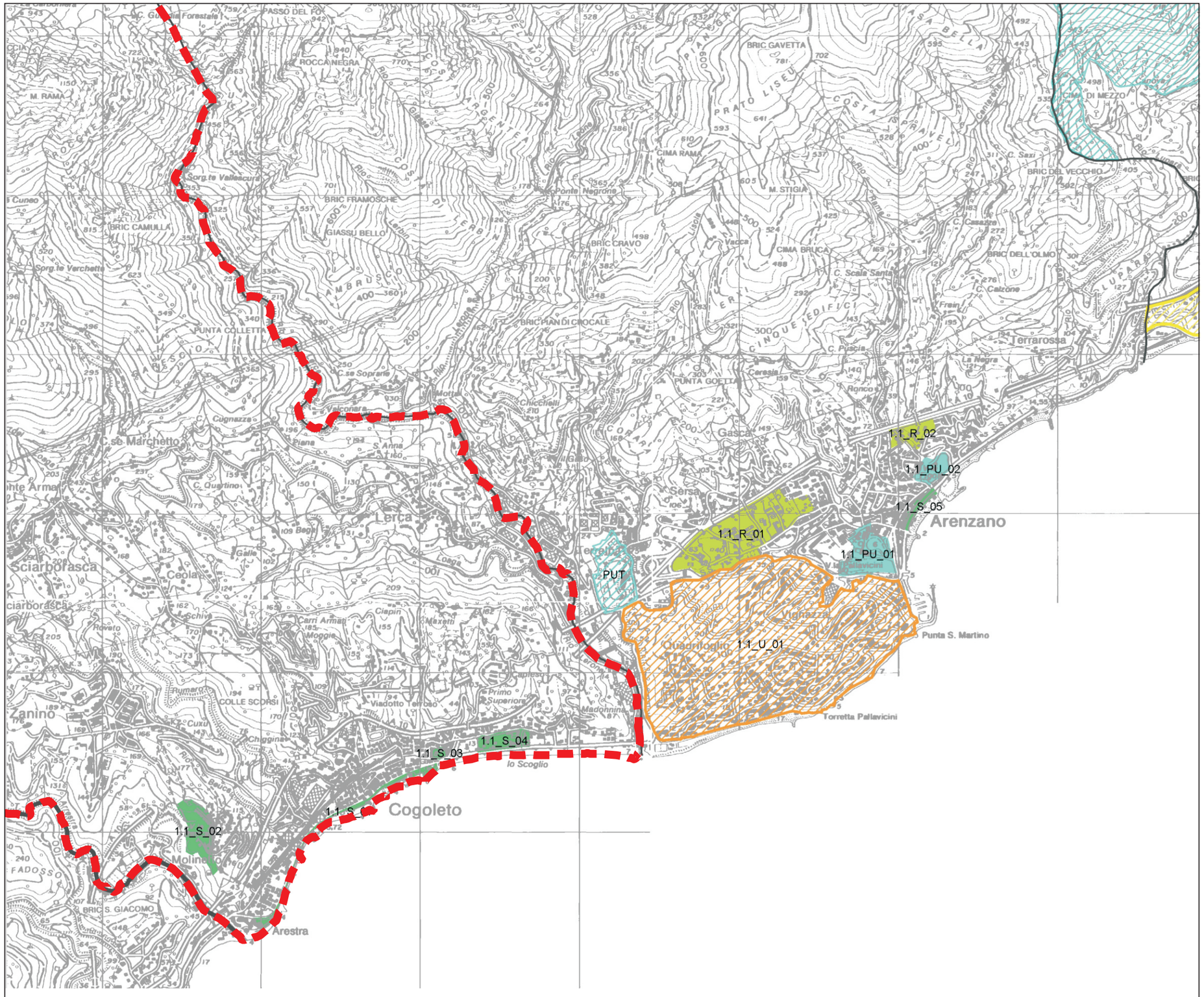
ASSE DI ORIENTAMENTO STRATEGICO PRODUTTIVO

Riconversione di aree già destinate ad usi produttivi ovvero localizzazione su aree disponibili di nuove attività:
- riorganizzazione degli insediamenti produttivi e di servizio della Riviera a Ponente: Stoppani, Tubi Ghisa, ex Ospedale Psichiatrico (obiettivo del progetto quadro 1 Riviera e Ponente);

SCHEMA DIRETTORE DI PIANO

Scala 1:100.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Schema direttore di piano" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (tav. S1 scala 1:100.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

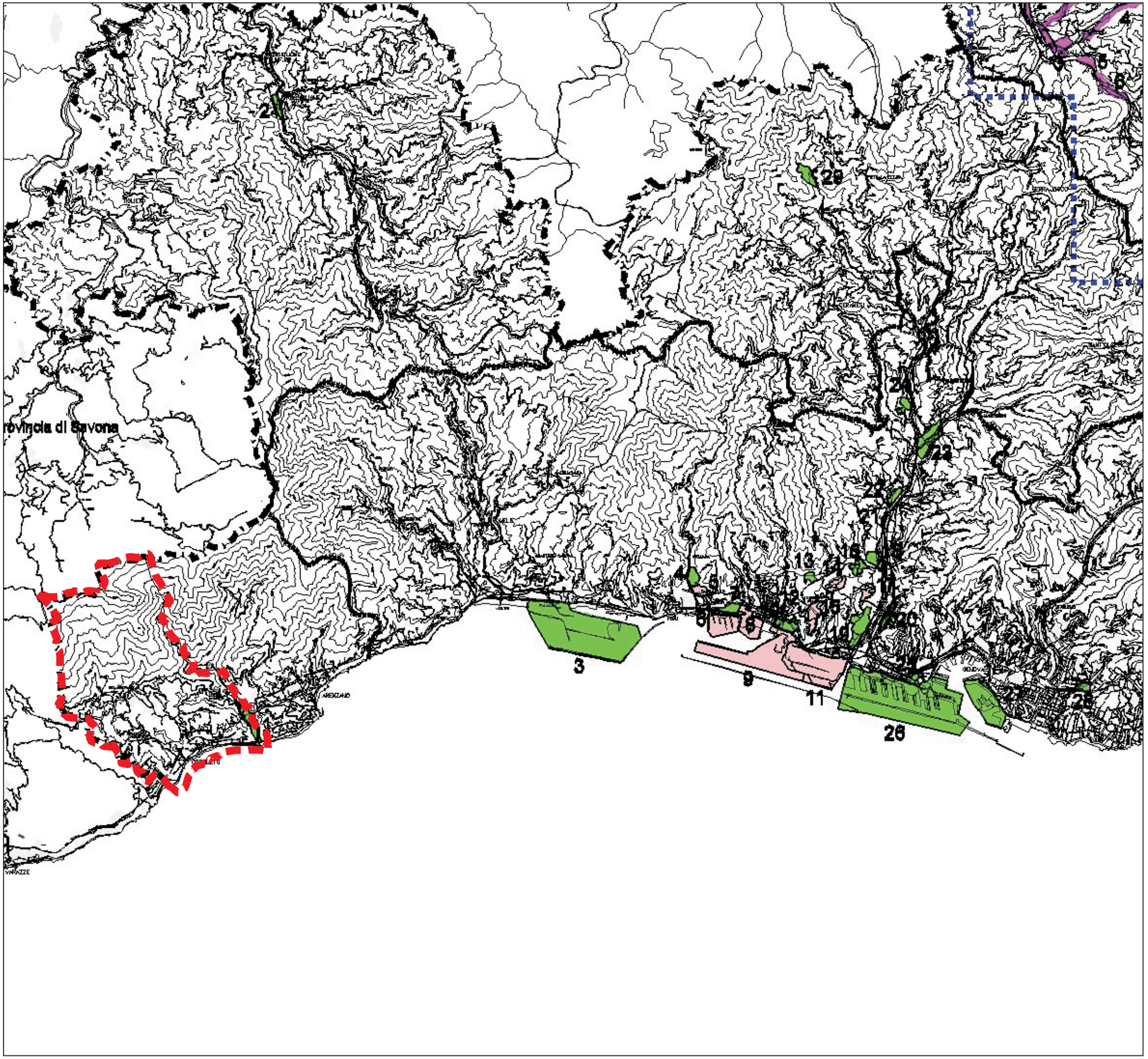
- Parchi urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)
- Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale (PUT)
- Parco del Monte di Portofino (AP)
- Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani soggette a vincolo monumentale (S-M)
- Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (S)
- Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)
- Ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (AF)
- Territori urbani con verde "connotante" (U)
- Territori di cornice costiera (C)
- Aree verdi strutturate di progetto (P)

N

SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

Scala 1:25.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Sistema del verde a livello provinciale" della variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (scala 1:25.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

ORGANIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI PRODUTTIVI

Aree appartenenti alla componente a carattere ricognitivo

Aree a destinazione produttiva

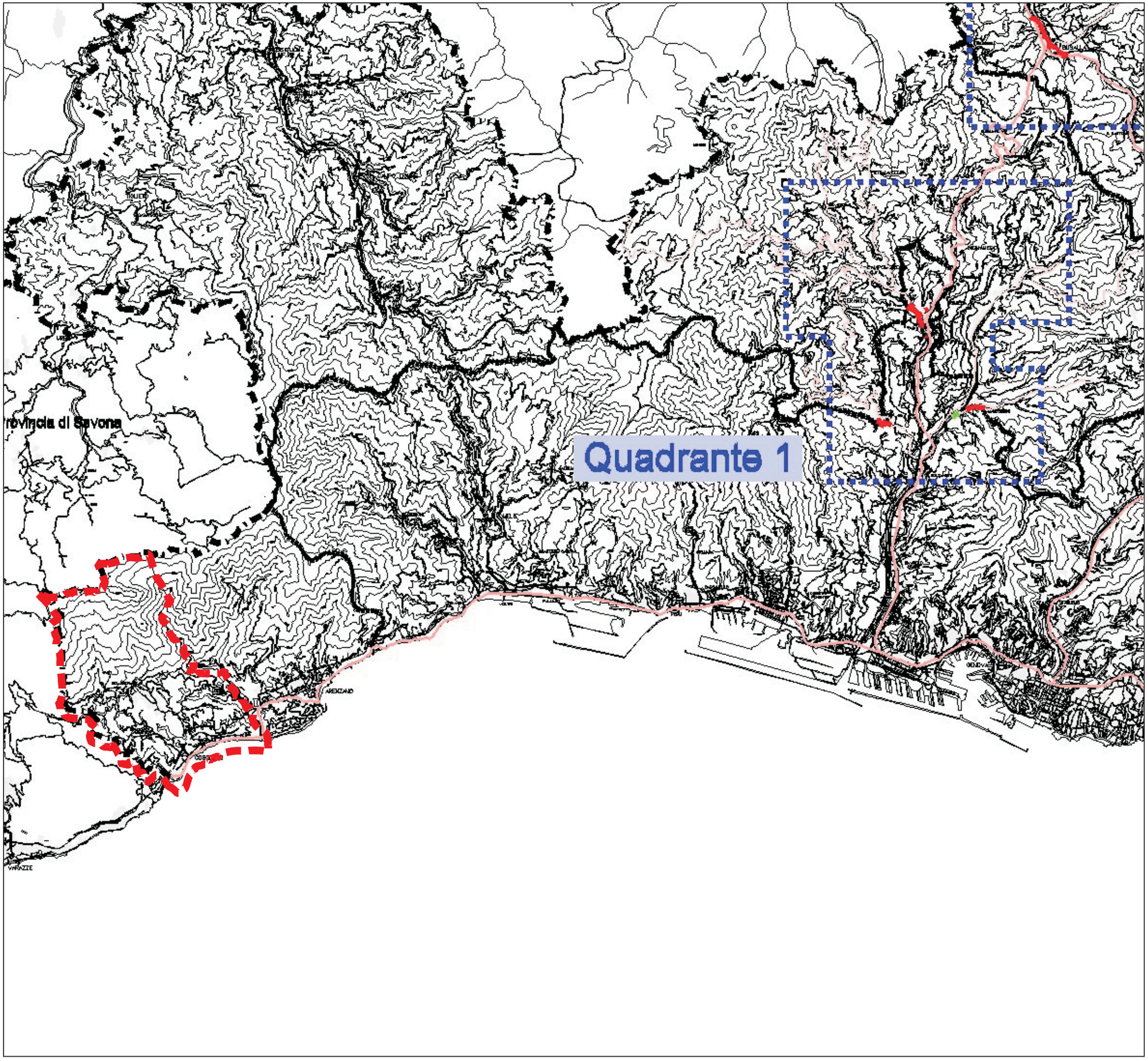
Aree a destinazione produttiva

N

ORGANIZZAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI PRODUTTIVI

Scala 1:100.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Organizzazione dei sistemi insediativi produttivi" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (tav. S3 scala 1:100.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

INTERVENTI PRIORITARI PER LA RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' SOVRACOMUNALE

Nuovi tratti stradali in esterno

Nuovi tratti stradali in galleria

Tratti stradali esistenti da adeguare in sede

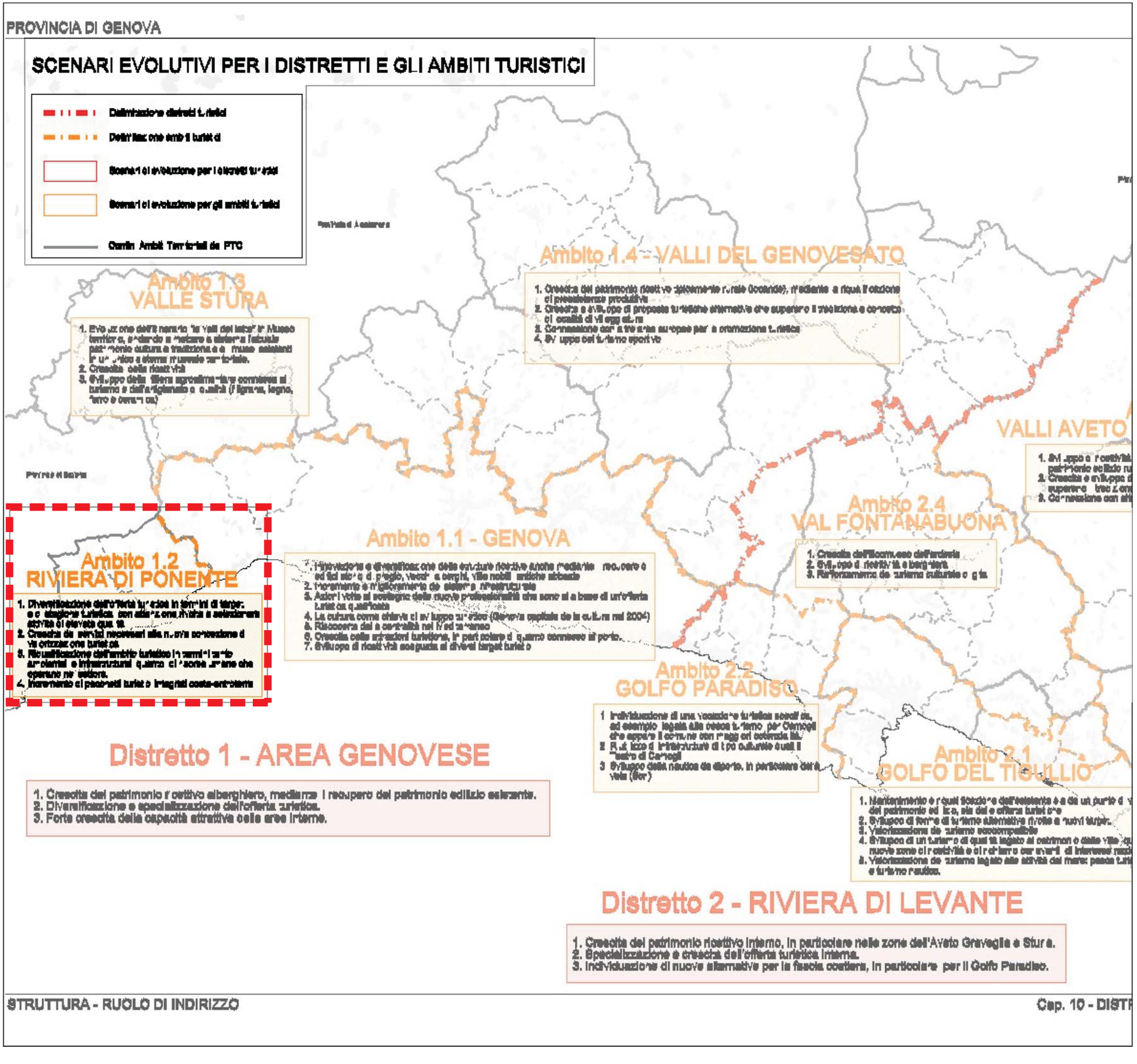
Viabilità primaria e secondaria esistente

N

INTERVENTI PRIORITARI PER LA RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' SOVRACOMUNALE

Scala 1:100.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Interventi prioritari per la riorganizzazione della viabilità sovracomunale" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (tav. S4 scala 1:100.000).



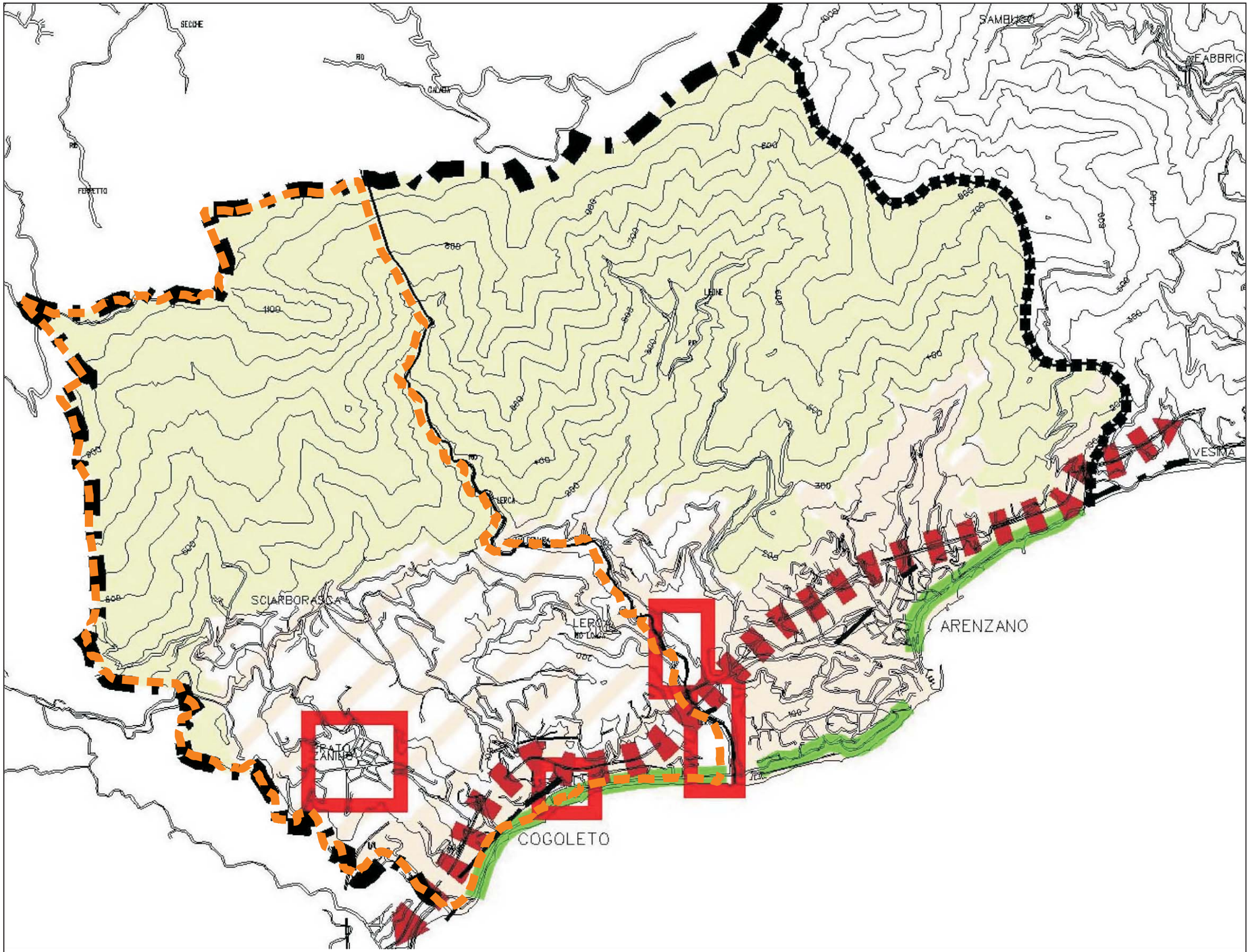
LEGENDA

Confine Amministrativo

DISTRETTI E AMBITI TURISTICI OMOGENEI

Scala 1:100.000

Nota: la presente è tratta dalla Tavola "Interventi prioritari per la riorganizzazione della viabilità sovracomunale" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova (tav. S4 scala 1:100.000).



LEGENDA

Confine Amministrativo

ARTICOLAZIONE DELLE MISSIONI SUL TERRITORIO DELL'AMBITO

Territori da sottoporre ad azioni di TUTELA

Territori da sottoporre ad azioni di RIPRISTINO, SOSTITUZIONE E MODIFICA del sistema insediativo :

- con azioni di riqualificazione del sistema ambientale e paesistico nella fascia di retrocosta;
- con azioni di contenute integrazioni e di inserimento di infrastrutture, servizi, funzioni che non alterino sostanzialmente l'assetto quantitativo nella fascia costiera.

INDICAZIONI PUNTUALI PER L'AMBITO

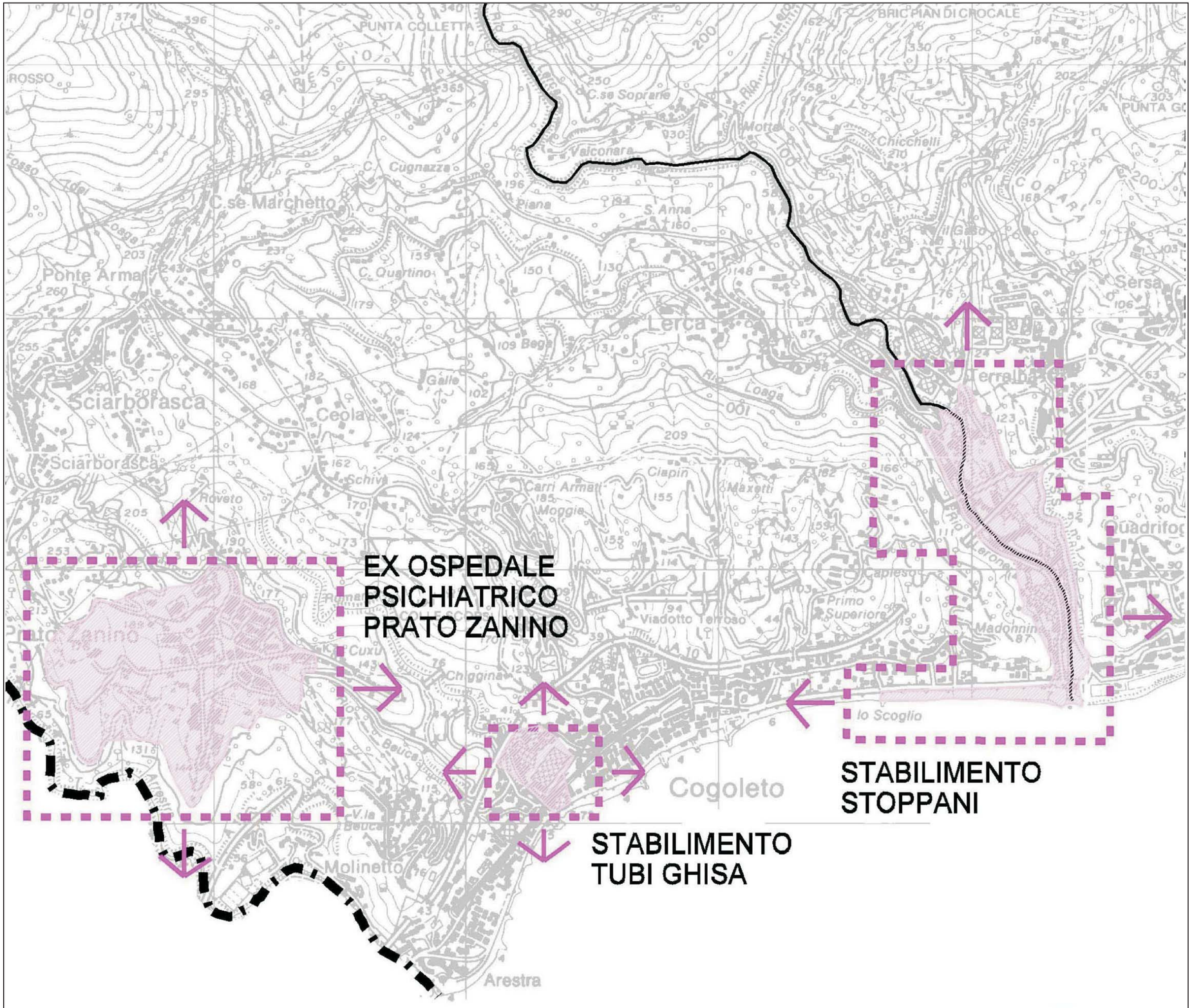
Riconversione sistema insediamenti produttivi Tubi Ghisa, Stoppani e Pratozanino

Riduzione inquinamento atmosferico e acustico in corrispondenza dell'asse autostradale della A10

Riqualificazione e completamento dei boulevards costieri

MISSIONE DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO D'AMBITO

Nota: la presente è tratta dal
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova



PROGETTO QUADRO 1

Nota: la presente è tratta dal
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova

Gli indirizzi di sviluppo locale

Gli indirizzi generali dell'Amministrazione sono stati rivolti verso l'attenzione ad alcuni temi e problemi del Comune di Cogoleto che riguardano:

1. La necessità di affrontare un percorso di sviluppo del Piano in linea con i nuovi contenuti della "sostenibilità" dello sviluppo; delineando chiaramente una svolta culturale rispetto al P.R.G., approvato con DPGR n° 387 dell'11 dicembre 1998 e il cui iter formativo è avvenuto durante gli anni Novanta (e prima della Legge urbanistica regionale), periodo in cui gli obiettivi della pianificazione tradizionale erano ancora essenzialmente di carattere socio-economico, tesi a garantire i livelli occupazionali.

Il P.U.C. deve pertanto assumere una valenza più ampia e, oltre alla definizione di parametri geometrici, si prenda carico di essere quadro generale delle coerenze per garantire migliori condizioni di vita ai cittadini. L'ambiente e la sua tutela diventano un oggetto e un fine privilegiati dei processi di pianificazione dello sviluppo urbano.

2. La necessità di trovare politiche e azioni di sviluppo in un contesto economico e sociale completamente mutato rispetto alla fine degli anni Ottanta. Periodo in cui il Comune di Cogoleto fondava la maggior parte della sua identità sulla presenza di attività industriali come Stoppani, Tubi Ghisa, Bianchi e Cecchi, Fil Plastic, Ferriere e sulla operatività dell'Ospedale Psichiatrico di Pratozanino e che, su una popolazione attiva di circa 3.500 unità, garantivano occupazione a circa 2200 addetti.

La redazione del P.U.C. è da un lato l'occasione per determinare quelle azioni che possono consolidare e/o formare il tessuto produttivo locale (comparti turistico, commerciale, artigianale), e dall'altro per ridefinire nuovi assetti territoriali che siano il volano per proporre nuove opportunità economiche alternative a quelle dimesse, che connotino quindi la vocazione di sviluppo futuro del territorio comunale di Cogoleto e costruiscano le condizioni per contrastare la perdita di posti di lavoro.

3. La necessità di individuare azioni che riguardano il territorio in senso ampio e che siano volte al miglioramento della qualità dell'abitare: dotare la città di servizi; valorizzare le risorse identitarie, naturali e storiche; migliorare la viabilità ed i trasporti; mitigare gli impatti della attività urbane sull'ambiente.

L'iter di formazione del Piano è 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.

4. L'opportunità di armonizzare gli interventi previsti nel P.U.C. con i corrispondenti obiettivi dei Comuni limitrofi e della nuova Città Metropolitana, predisponendo azioni concertate con gli altri livelli di governo del territorio. Tale coordinamento consentirebbe di superare le difficoltà dell'ente locale di essere contemporaneamente soggetto di decisione e di intervento su processi di sviluppo che hanno rilevanza comprensoriale metropolitana e, parimenti, di avere una limitata possibilità di attuare il controllo degli interventi attuati da parte di altri soggetti.

Si individuano inoltre i seguenti temi di attenzione.

Per gli aspetti ambientali:

- migliorare l'efficienza energetica anche individuando aree dedicate alla produzione di energie alternative;
- ridurre i consumi di energia, con l'inserimento dell'obbligatorietà della certificazione energetica nella costruzione di edifici e quale requisito indispensabile per la loro commercializzazione secondo quanto previsto dalle norme nazionali e regionali;
- mitigare i fattori di inquinamento e di consumo delle risorse prodotti dagli insediamenti industriali, artigianali e produttivi;
- preservare i terreni ecologicamente produttivi e incoraggiare l'agricoltura e le attività forestali sia a carattere produttivo che di presidio e contenimneto del rischio idrogeologico;
- valorizzazione degli habitat naturali, sia del primo entroterra che della parte montana unitamente a nuovi percorsi sentieristici che colleghino la costa con il Parco del Beigua.

Per gli aspetti insediativi:

- valorizzare e riqualificare le aree dismesse, in particolare l'area ex Tubi Ghisa, l'ex Ospedale Psichiatrico, l'area ex Stoppani;
- valorizzazione sociale, ambientale, economica del Centro Storico di Cogoleto;
- rivitalizzare le Frazioni di Sciarborasca e Lerca, la località Pratozanino e le zone residenziali esistenti sul territorio in generale, migliorandone la qualità della vita, operando sull'ambiente, sul sistema della mobilità, sulla dotazione di servizi;
- favorire l'insediamento di strutture ricettive legate al turismo e prevedendo tra queste anche fattorie didattiche ed agriturismi;
- favorire il rinnovamento dell'edilizia residenziale esistente, sostenendo in particolare iniziative di demolizione delle costruzioni più degradate ricostruendole con criteri di maggior qualità e promuovendo interventi a favore della riabilitazione energetica sia passiva che con l'uso attivo di fonti rinnovabili;
- corrispondere al fabbisogno di alloggi per le categorie sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato, ai sensi della L.r. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo";
- potenziamento degli insediamenti produttivi e completamento dell'Area del Molinetto;
- previsione di un porto turistico per il potenziamento delle attività legate alla balneazione.

Per gli aspetti infrastrutturali e della mobilità:

- incremento della "mobilità dolce", incentivando per esempio l'uso della bicicletta;

- riduzione delle tratte di percorso necessarie per raggiungere i principali servizi e i luoghi di lavoro;
- diversificazione e spostamento dei percorsi di attraversamento e diverse pedonalizzazioni;
- incentivazione dell'utilizzo dei mezzi pubblici interurbani con uno stretto collegamento gomma-rotaia;
- realizzazione di viabilità interna alternativa (valutazione della fattibilità della proposta di nuova arteria stradale che colleghi la Chiesa Parrocchiale attraverso Via Recagno, l'area parcheggio di fronte alla Coop Liguria, il binario della ferrovia, con l'area ex Tubi Ghisa per innestarsi presso l'Aurelia di Ponente vicino al Torrente Arrestra);
- realizzazione di un tunnel tra Via Molino della Rocca - Via della Pace, per migliorare i collegamenti con la frazione di Sciarborasca e le località Donegaro e di via Recagno;
- offerta di nuovi parcheggi urbani e di interscambio.

2. IL PROCESSO DECISIONALE

Informazione, coinvolgimento e partecipazione

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.

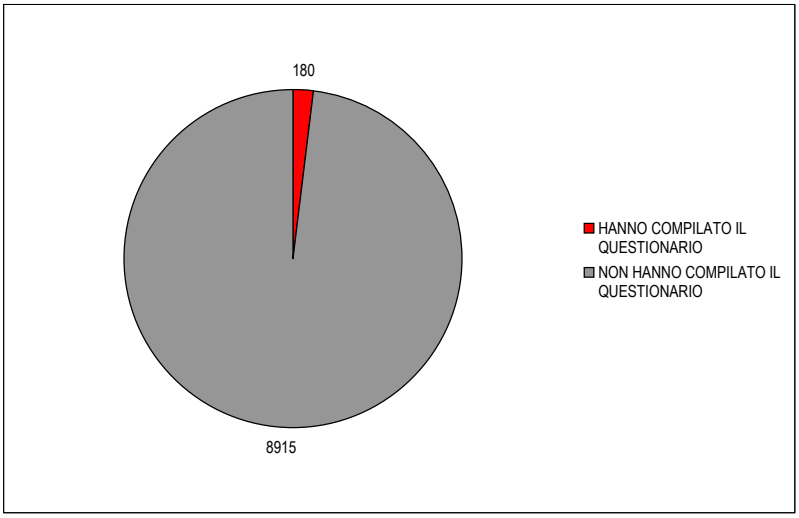
Il complesso degli spunti pervenuti ai diversi livelli di consultazione ha contribuito ad indirizzare la definizione delle politiche di gestione e sviluppo del territorio da perseguire con il P.U.C. a completamento e/o integrazione con gli indirizzi amministrativi esplicitati dalla Giunta Comunale all'avvio 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.

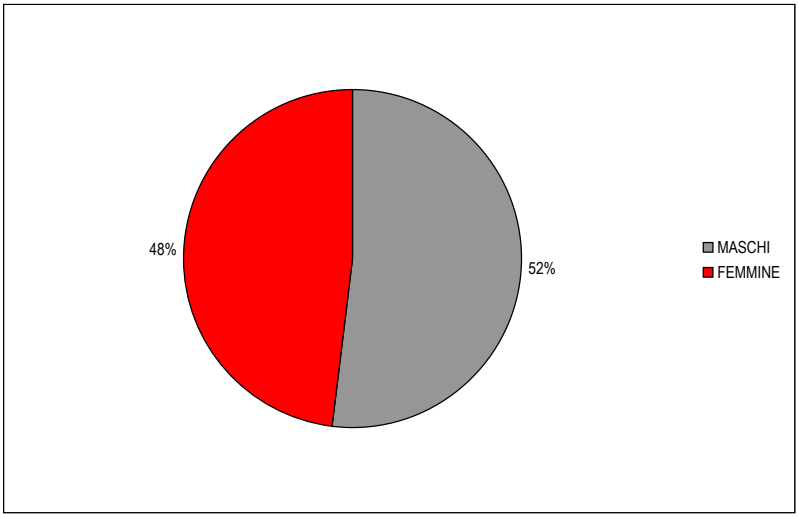
Tramite questo continuo scambio di riflessioni tra enti pubblici e soggetti privati su temi concreti, il progetto preliminare di P.U.C. assume una forma quanto più condivisa in modo da superare la rigidità insita in un documento elaborato in sede tecnico-politica ristretta, e calato sull'utenza nella forma definitiva con limitate possibilità di apportare modifiche sostanziali.

Di seguito si allega una serie di grafici accompagnati da una sintesi delle risultanze emerse dai questionari ed un prospetto delle istanze pervenute su invito pubblico dell'Amministrazione Comunale.

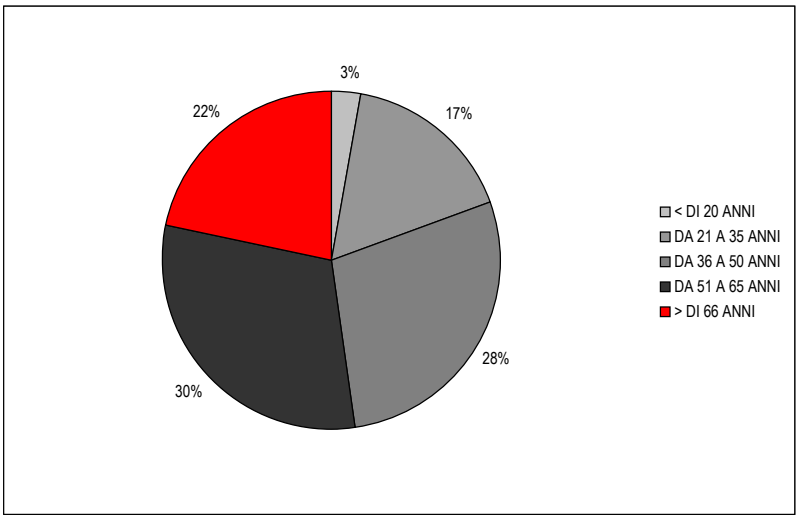
POPOLAZIONE CHE HA COMPILATO IL QUESTIONARIO



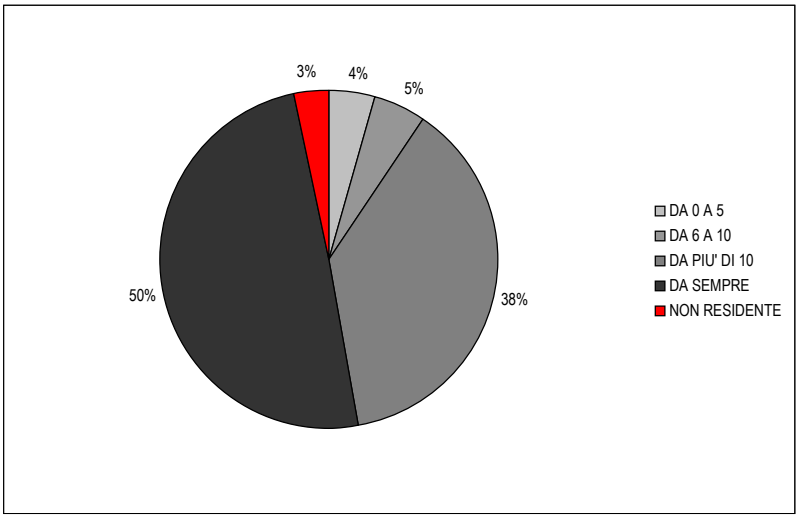
PERCENTUALE PER SESSO



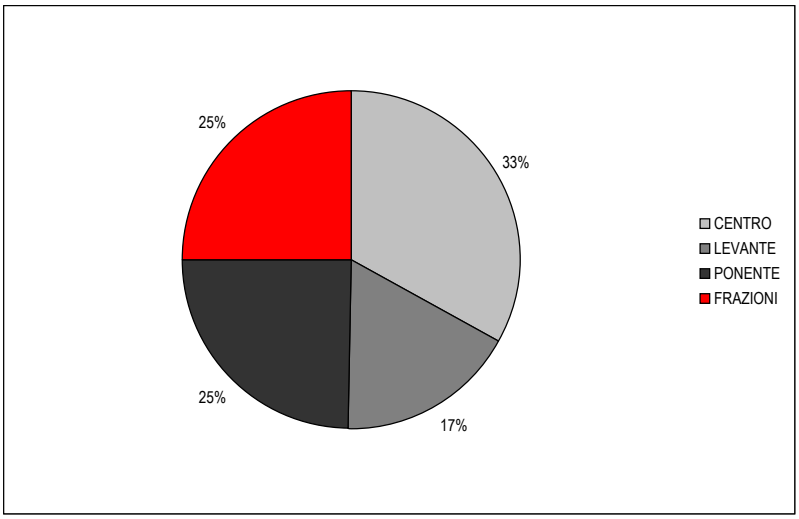
PERCENTUALE PER CLASSE DI ETA'



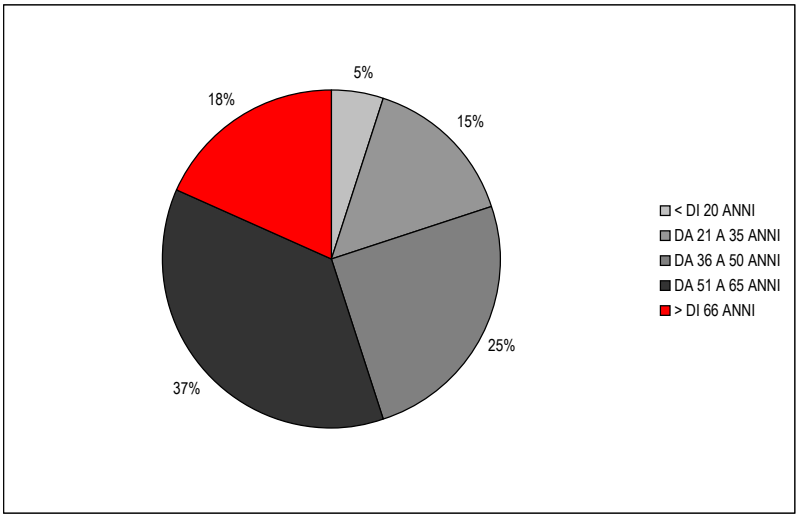
PERCENTUALE PER PERIODO DI RESIDENZA



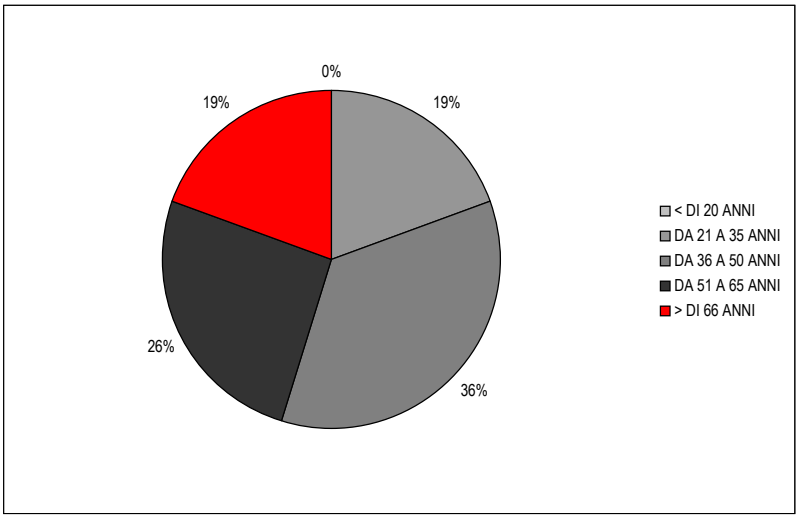
LOCALITA' DI RESIDENZA



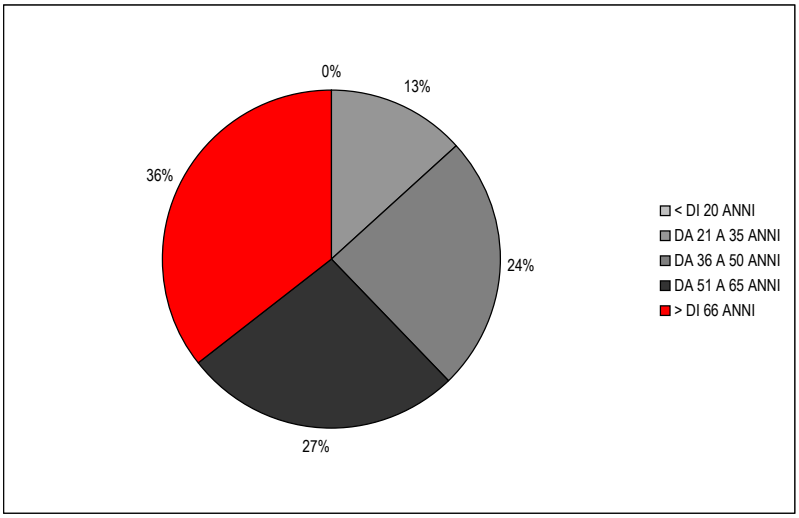
CLASSE DI ETA' DEI RESIDENTI IN CENTRO



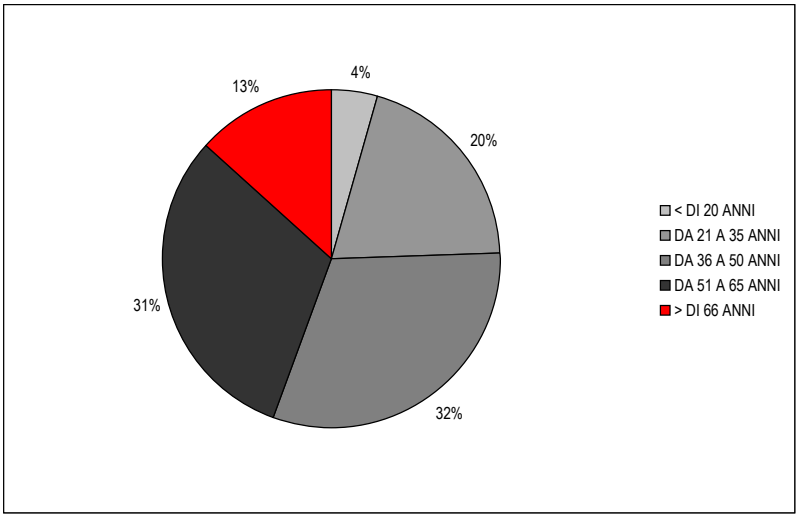
CLASSE DI ETA' DEI RESIDENTI IN LEVANTE



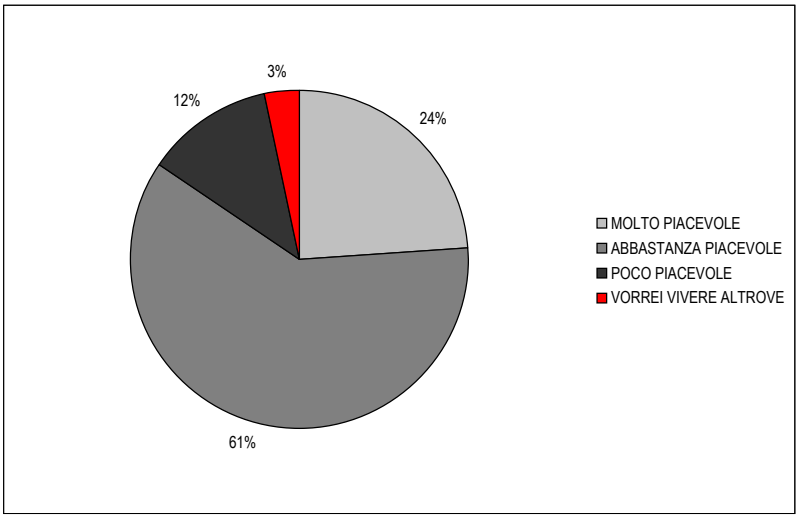
CLASSE DI ETA' DEI RESIDENTI IN PONENTE



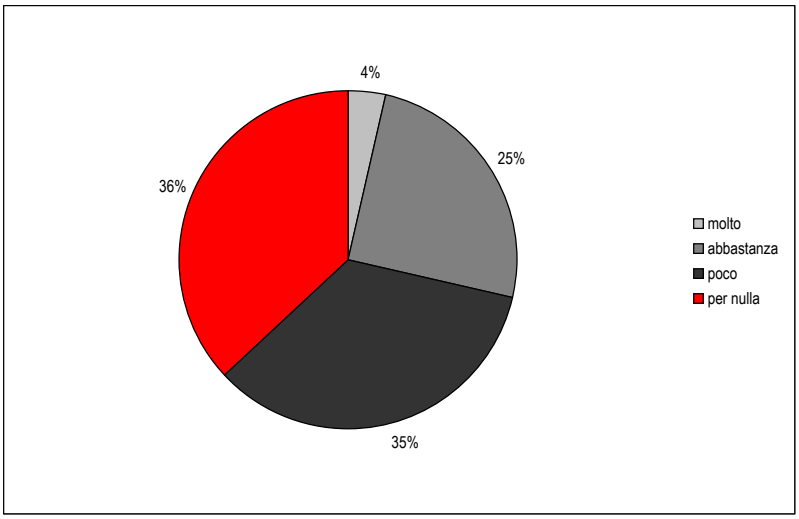
CLASSE DI ETA' DEI RESIDENTI NELLE FRAZIONI



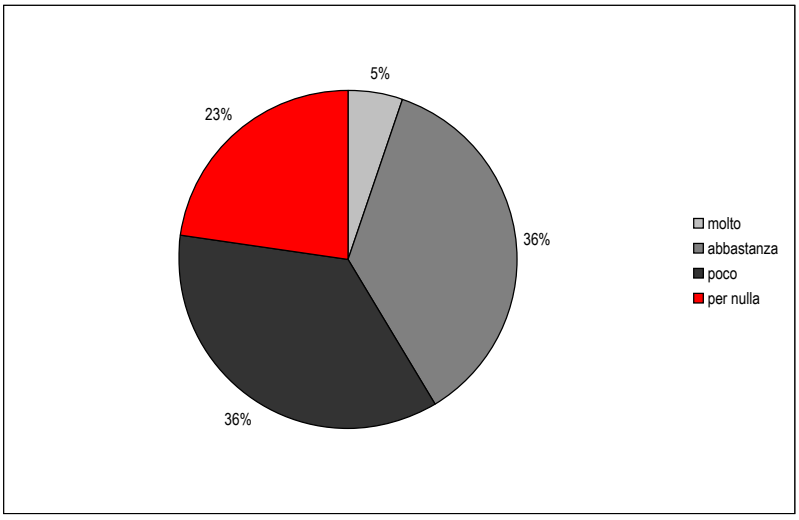
GIUDIZIO SULLA VIVIBILITA' DI COGOLETO



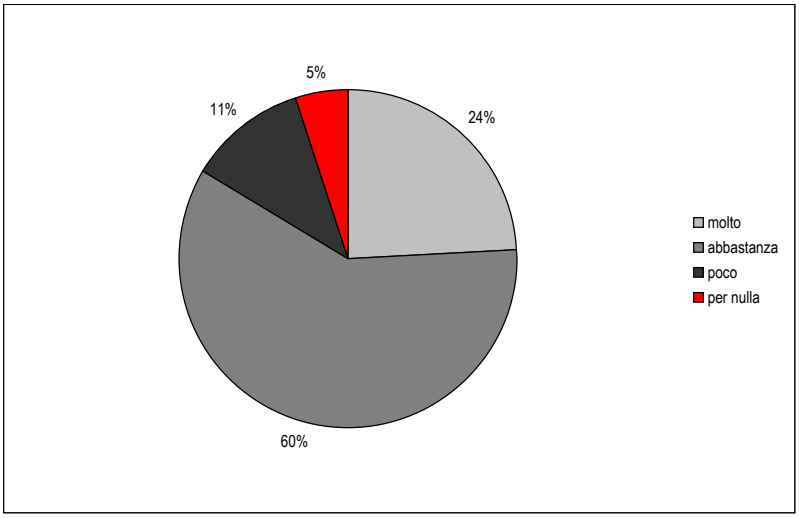
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AI PARCHEGGI



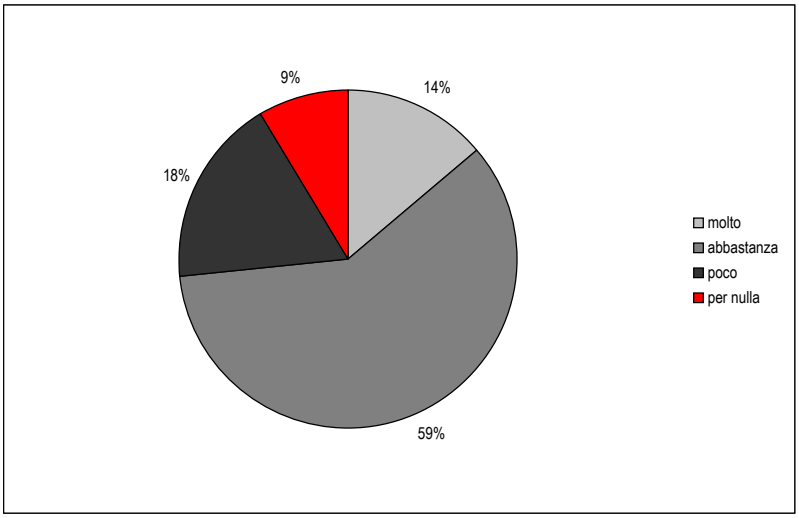
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA LOCALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI



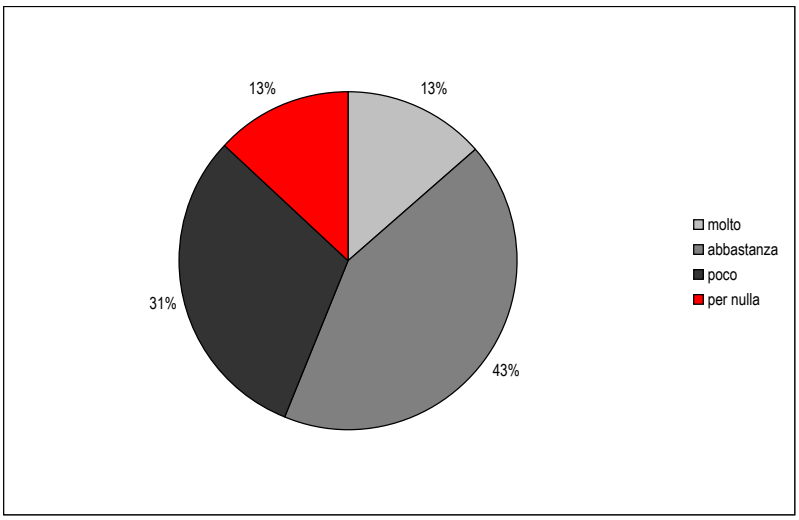
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA RACCOLTA DEI RIFIUTI



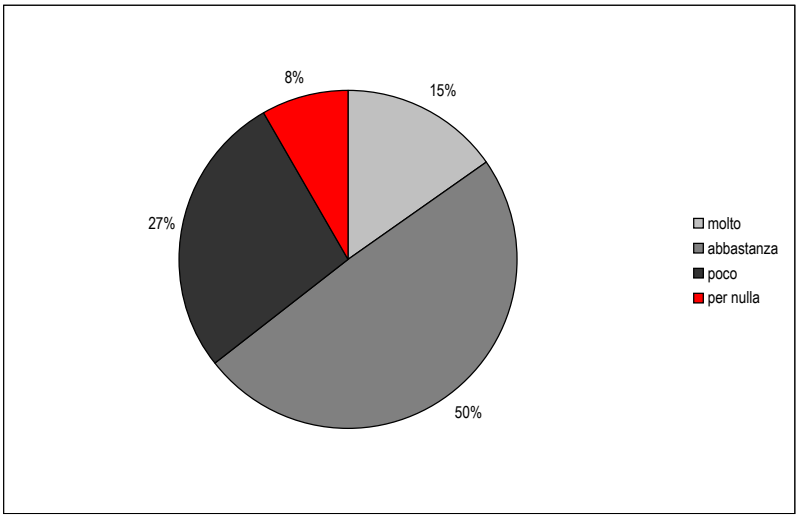
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AL SISTEMA FOGNARIO



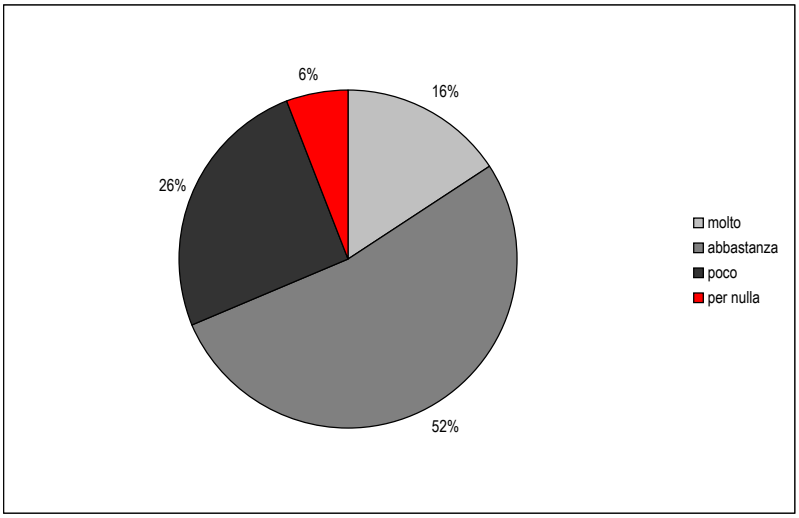
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA MANUTENZIONE DEI LUOGHI PUBBLICI



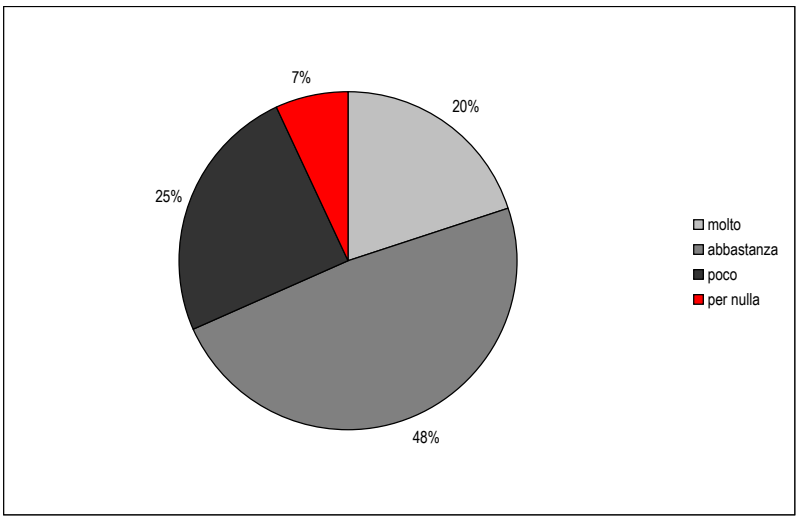
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AGLI SPAZI PER LO SPORT



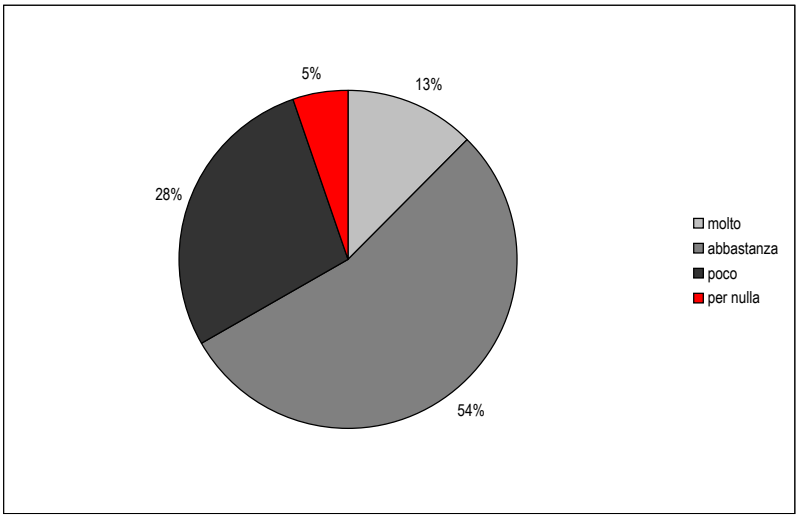
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AL VERDE ATTREZZATO



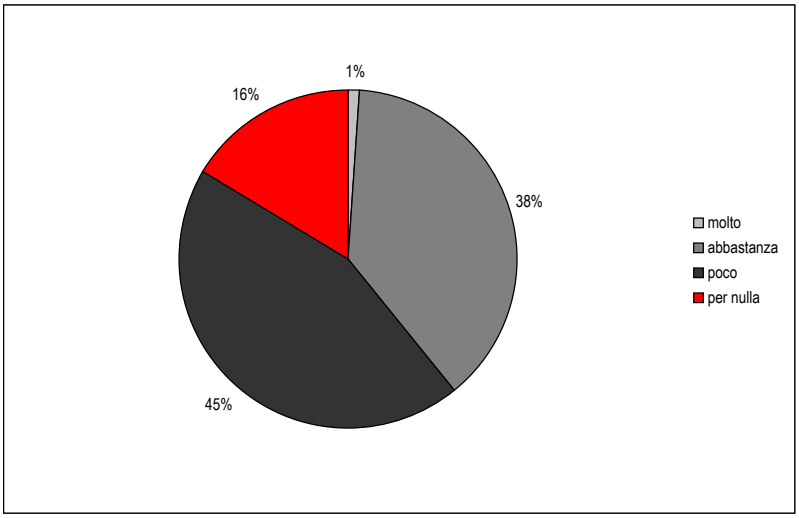
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AI LUOGHI DI RITROVO PER ANZIANI



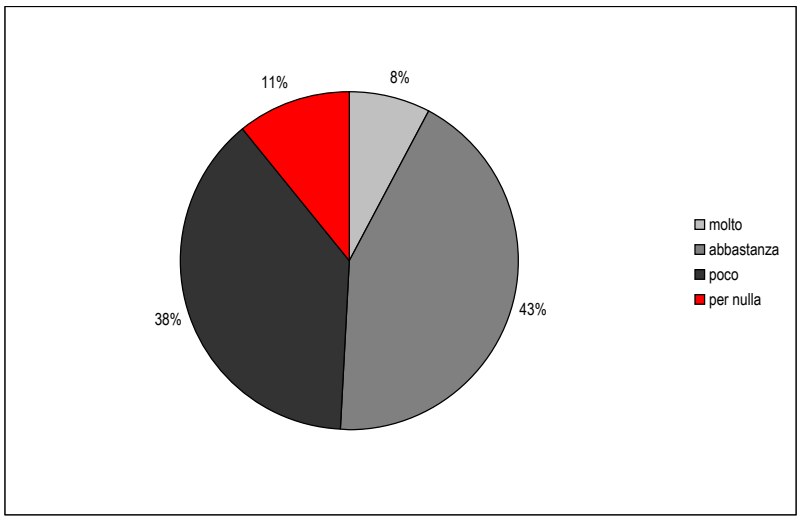
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALL'ARREDO URBANO



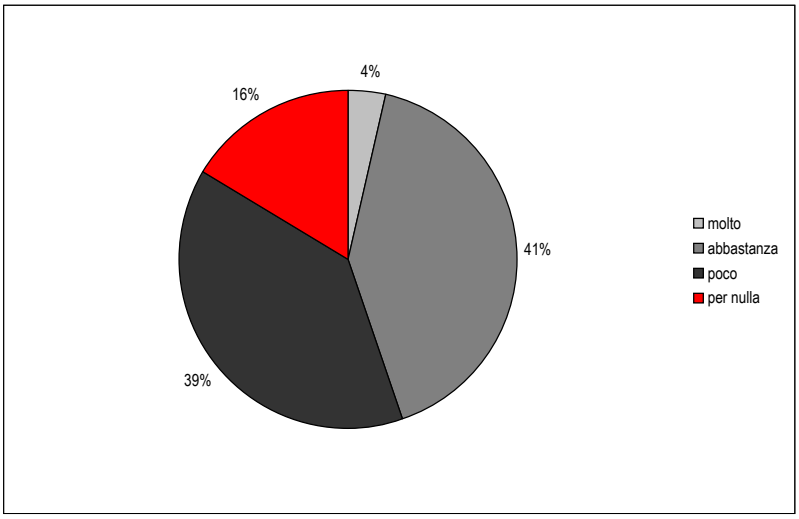
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA SICUREZZA STRADALE



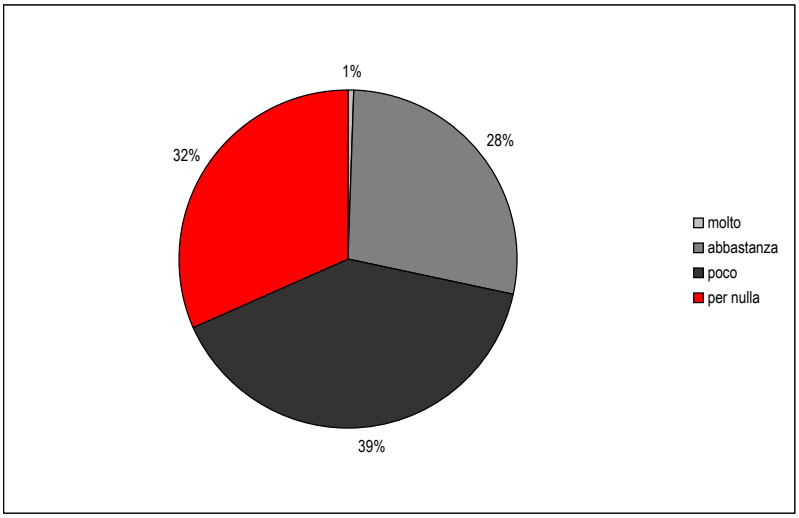
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AI TRASPORTI PUBBLICI



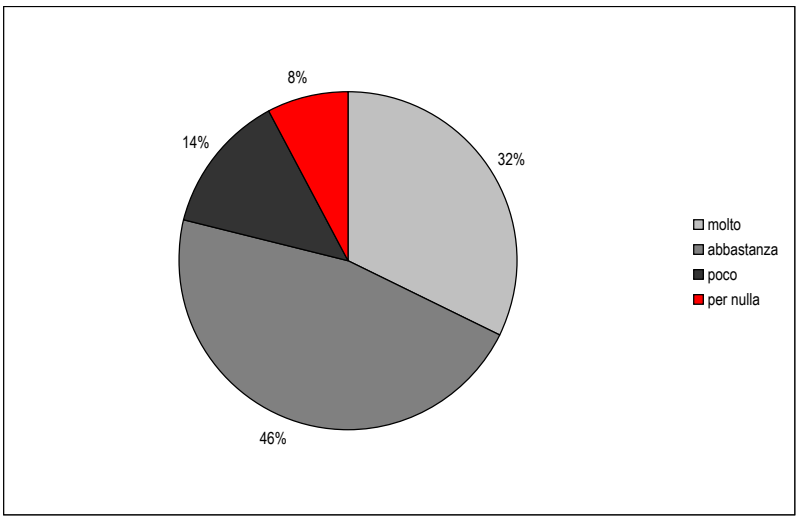
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA VIABILITA'



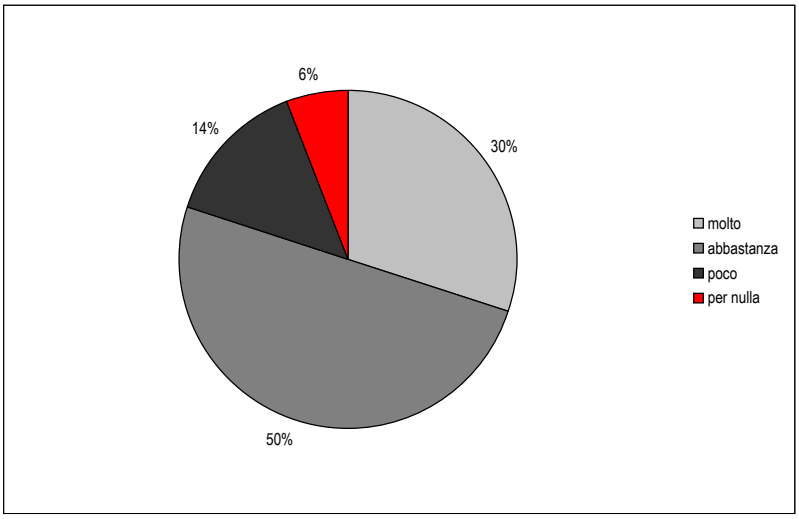
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA VIGILANZA E SICUREZZA



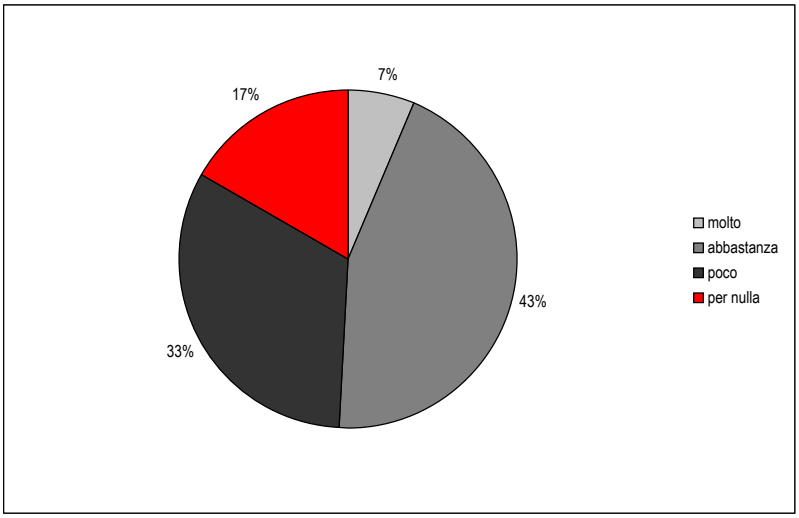
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLA ILLUMINAZIONE PUBBLICA



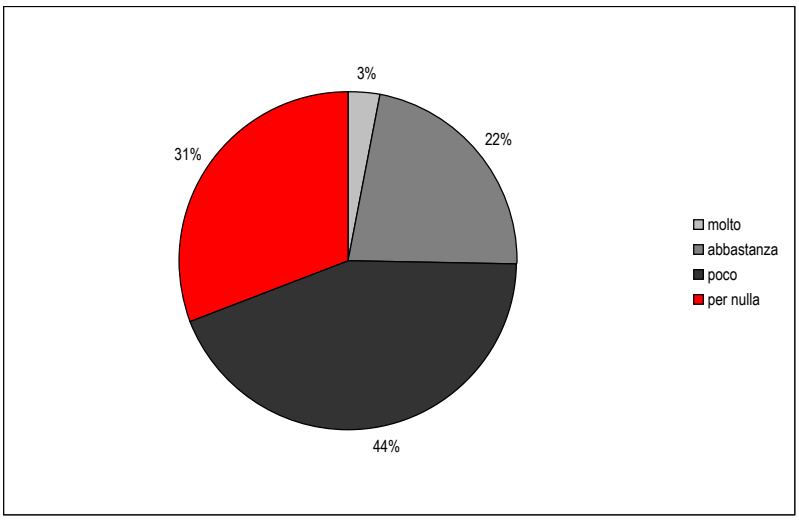
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AI NEGOZI DI USO COMUNE



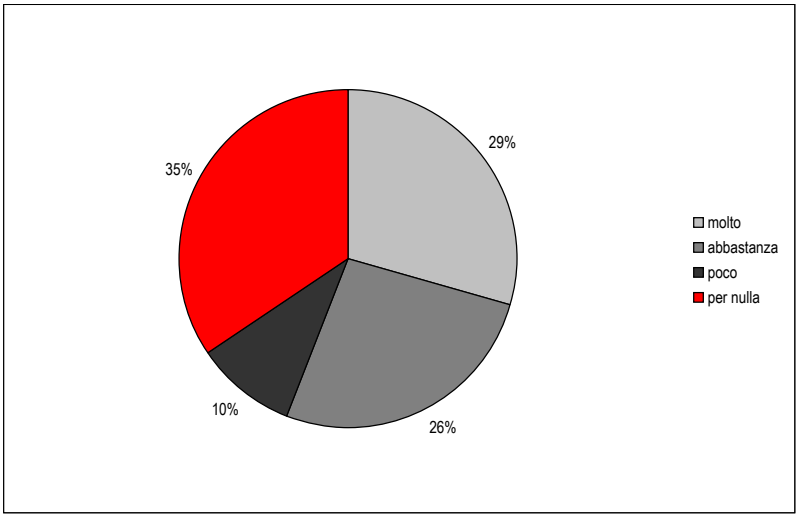
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO AI NEGOZI SPECIALIZZATI



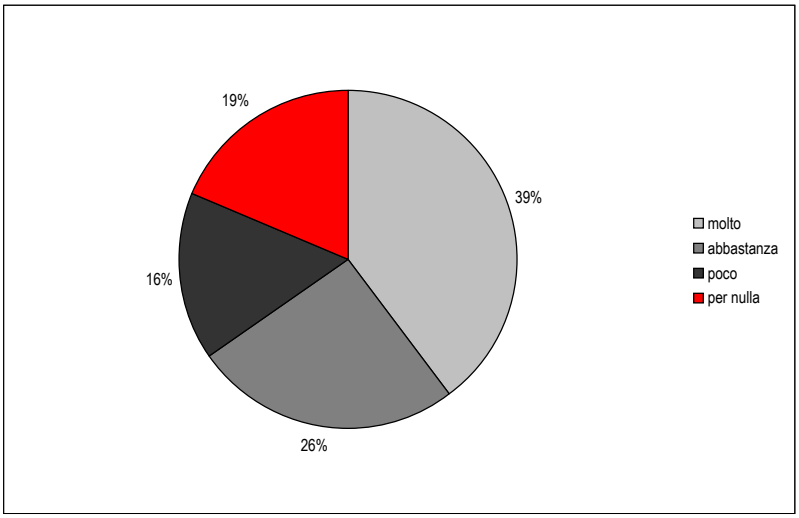
LIVELLO DI SODDISFAZIONE RIGUARDO ALLE STRUTTURE RICETTIVE



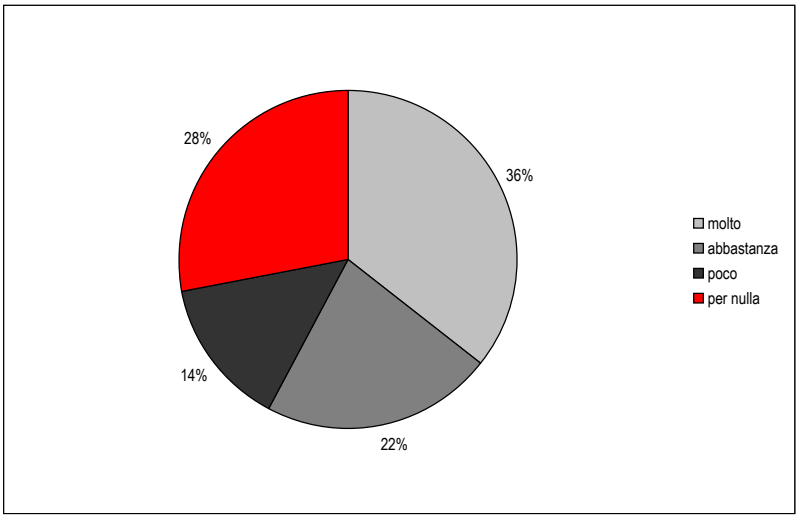
MODALITA' DI SODDISFAZIONE DELLA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



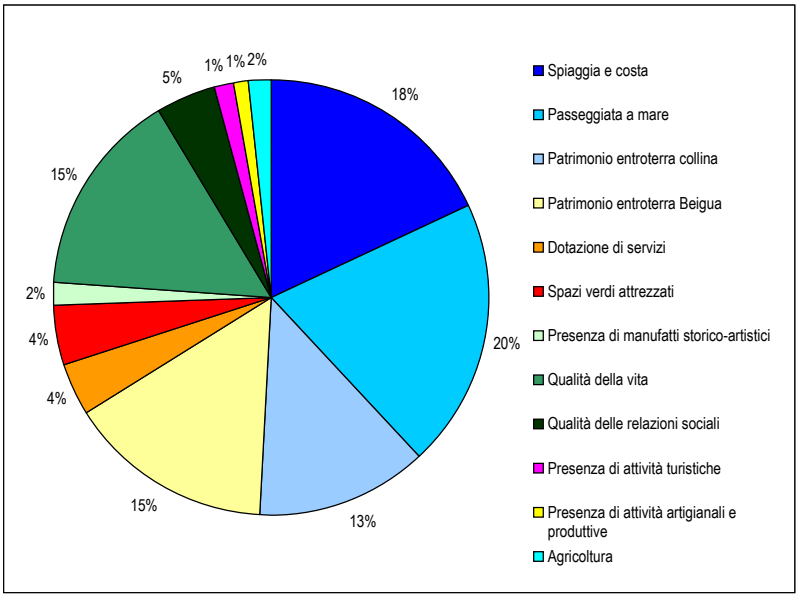
MODALITA' DI SODDISFAZIONE DELLA RICHIESTA DI ALLOGGI IN LOCAZIONE A CANONE MODERATO



MODALITA' DI SODDISFAZIONE DELLA RICHIESTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA



LE RISORSE PREFERITE DAI CITTADINI



I 3 LUOGHI PIU' BELLI

1 LITORALE
2 CENTRO STORICO
3 VIA COLOMBO

I 3 LUOGHI PIU' DEGRADATI

1 AREA STOPPANI
2 AREA TUBI GHISA
3 VIA GIOIELLO

I 5 PRINCIPALI PROBLEMI

1 SERVIZI PUBBLICI E LORO MANUTENZIONE
2 PARCHEGGI PUBBLICI
3 VIABILITA' E MANUTENZIONE
4 MANCANZA DI ALBERGHI ED ATTIVITA' TURISTICHE
5 SICUREZZA

LE RISORSE DA VALORIZZARE

ATTREZZATURE PUBBLICHE
ATTIVITA' TURISTICHE

Sintesi delle risultanze

Attraverso l'analisi della compilazione del questionario 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 Cogoleto.

Innanzitutto l'età dei soggetti vede una ridotta partecipazione dei giovani (inferiori ai 20 anni) ed un maggiore interesse con il crescere degli anni; le risposte vanno quindi valutate prevalentemente come espressione delle esigenze della popolazione adulta. Il genere è pressoché equamente distribuito tra femminile e 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 rifeririti 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, illuminazione pubblica);
- la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche per lo sport, il verde, l'aggregazione degli anziani;
- la dotazione di attività commerciali comuni a servizio della residenza;
- la dotazione di immobili residenziali a canone di locazione moderato e di edilizia convenzionata.

Le tematiche che vedono un livello di soddisfazione medio, quindi da migliorare con azioni mirate sono:

- il servizio di trasporto pubblico locale e sovralocale;
- la dotazione di attività commerciali specializzate;
- 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 manutenzione dei luoghi pubblici;
- 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 strutture ricettive.

3. PROBLEMATICHE E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

Potenzialità e criticità territoriali (aspetti insediativo, infrastrutturale, ambientale, geologico)

Le analisi condotte per la Descrizione Fondativa hanno messo in evidenza valori e criticità del territorio, che si richiamano brevemente e delle quali il P.U.C. tiene conto nella formulazione dei propri obiettivi e nell'identificazione di alcuni indirizzi prioritari.

Sotto il profilo insediativo rappresentano fattori di criticità, le seguenti situazioni:

- la dismissione e riutilizzazione delle aree occupate dallo stabilimento della ex **Tubi Ghisa** nel ponente del centro capoluogo;
- la riconversione dell'insediamento dell'ex **Ospedale Psichiatrico di Prato Zanino**, ambito di notevole estensione all'interno di un'area di notevole rilievo paesaggistico;
- la diminuzione delle attività agricole, sia in regime di impresa che amatoriale, con ampliamento delle aree incolte o sottoutilizzate e persistente diminuzione del valore di mercato di terreni non edificabili. Ciò determina la pressione che può essere esercitata sulle **aree rurali libere presenti nel sistema frazionale di Cogoleto,** tendente alla loro utilizzazione a fini edificatori;
- la **modificazione del sistema insediativo rurale nel territorio interno del Comune di Cogoleto** per effetto della realizzazione degli insediamenti del golf di S. Anna;
- Lo scadimento dei soprassuoli forestali in buona parte derivati da impianti artificiali. Essi sono privi di interventi di gestione e manutenzione amplificando il rischio di incendi e dissesto idrogeologico;
- la **definizione dell'assetto della costa**, a fronte della debolezza di servizi ricreativo-turistici lungo il litorale e anche in relazione al tema della portualità turistica;
- **l'espansione residenziale avulsa per tipologia e scala dalle caratteristiche territoriali circostanti o per "isole"**: il complesso residenziale in loc. Capieso, gli insediamenti residenziali in Via del Gioiello, il complesso turistico-ricettivo-residenziale di Beuca, i neo-insediamenti afferenti al campo da golf;
- **l'insufficiente "messa in rete" dei valori storici, culturali ed ambientali** presenti tra costa ed entroterra;
- la debolezza del comparto turistico con insufficienza delle strutture ricettive, in particolare nei confronti dei comuni limitrofi, e orientamento esclusivo del mercato immobiliare verso unità residenziali.

Sotto il profilo infrastrutturale rappresentano fattori di criticità, le seguenti situazioni:

- la difficoltà di migliorare le **caratteristiche fisiche e funzionali dell'apparato infrastrutturale di primo livello (autostrada, ferrovia, strada litoranea**) che investe direttamente il territorio urbanizzato;

- la cesura rappresentata dalla stessa via Aurelia tra nucleo storico ed il mare rendendo difficoltosa la sua qualificazione e l'organica connessione con il centro cittadino;

- **le carenze strutturali dell'asse viario che dalla strada litoranea Aurelia conduce verso l'impianto di golf in località S. Anna**, tanto maggiore in futuro nell'ipotesi della riconversione dell'area occupata dagli impianti produttivi della Stoppani, che tenderanno a sviluppare anch'essi la mobilità verso il primo entroterra;

- **le carenze strutturali dell'anello viario costituito dalle Strade provinciali n. 66 e 78**, che rappresentano il sistema pedemontano di Cogoleto e svolgono funzioni diversificate nonostante abbiano acquisito in alcuni tratti la prevalente funzione di "percorso residenziale", a servizio di tessuti residenziali disposti intorno alle frazioni. La SP66 è inoltre parte di un sistema viario interprovinciale che ha come destinazione l'Eremo del "deserto di Varazze", acquisendo potenzialmente la specializzazione di infrastruttura turistica.

Sotto il profilo ambientale e paesaggistico rappresentano fattori di criticità, le seguenti situazioni:

- **l'area dello Stabilimento Stoppani**, con rilevanti ed urgenti problemi connessi bonifica del suolo e dello specchio marino antistante legate alla presenza di metalli pesanti (in particolare cromo esavalente, fortemente tossico, che per lungo tempo è stato scaricato sul litorale alle foci del torrente Lerone). Oltre alla situazione pregressa rappresenta una notevole criticità la durata del processo di bonifica integrale e la difficoltà nel mantenere condivisione del percorso con l'autorità responsabile della bonifica;

- **l'inquinamento da traffico veicolare**, sia di tipo atmosferico che acustico, in particolare lungo l'asse dell'A10 e, nel periodo estivo, in corrispondenza della SP1; a cui si associa il già citato traffico veicolare gravitante sul centro proveniente dalle frazioni;

- le condizioni di debolezza dei popolamenti di Posidonia spp. in diversi punti del litorale e l'erosione accelerata della linea di deposito marina;

- **inquinamento marino da idrocarburi** nella zona di attenzione rappresentata dal sito di affondamento della petroliera Haven, al largo di Arenzano;

- **presenza di elettrodotti:** tutto il territorio risulta attraversato da più linee che interessano anche i centri abitati dell'area pedemontana;

- **presenza di cave dismesse e della discarica del Molinetto;**

Sotto il profilo geologico-idrogeologico rappresentano fattori di criticità, le seguenti situazioni:

- **presenza delle seguenti aree storicamente inondate**: tratto terminale del T. Lerone (da valle di loc. Motta sino alla foce); tratto terminale del T. Arrestra, a valle dell'autostrada;

- **presenza di aree interessate da movimenti franosi**: modesti episodi franosi sui bacini interposti tra l'Arrestra e il Lerone; episodi franosi nel sito Fossa Lupara, numerosi eventi di dissesto nel bacino del Lerone; alcuni episodi franosi di entità significativa tra il bacino del Lerone ed il bacino del Cerusa;

- **fenomeni di erosione ed instabilità della costa nei seguenti tratti**: tratto dalla foce dell'Arrestra alla foce del Rio Lerone;

- **in generale la brevità** ed il notevole dislivello delle aste torrentizie che determina rapidi innalzamenti di portata degli stessi e rischi di sovraccarico idraulico del tratto costiero.

Infine, da rilevare anche il contesto sociale ed economico in cui si opera:

- senilizzazione della popolazione residente con netta prevalenza della popolazione non attiva;

- scarse attrattive occupazionali per le nuove generazioni e forte gravitazione (pendolarismo) sull'area metropolitana genovese e savonese;

- incompleto sviluppo di una specializzazione turistica e presenza di un turismo legato soprattutto alle seconde case.

Costituiscono "elementi di forza" e risorse del Comune i seguenti aspetti.

Sotto il profilo insediativo:

- presenza di **"poli attrattori":** golf di Sant'Anna, campeggio di Lerca, impianti sportivi per calcio, rugby, ippica in località Molinetto e gli impianti sportivi polivalenti in località Donegaro;

- conservazione di un **centro storico con affaccio sul litorale,** dotato di spiagge attrezzate per la balneazione e di passeggiata a mare;

- presenza **aree libere all'interno del sistema urbano**, capaci di interrompere la continuità dei tessuti urbani ed offrire momenti di pausa e di rigenerazione ambientale;

- mantenimento di porzioni di **territorio rurale**, che contribuiscono alla definizione dei caratteri paesistici.

Sotto il profilo infrastrutturale:

- **il casello autostradale di Arenzano**, ubicato in posizione semi-centrale rispetto il centro abitato di Cogoleto, presenta collegamenti diretti con la zona produttiva e commerciale della Val Lerone;

- **la stazione ferroviaria** è ubicata nell'area centrale di Cogoleto, con un piccolo parcheggio di interscambio, destinato anche ad altre funzioni urbane. La stazione, svolge il ruolo di fermata di linea ferroviaria regionale;

- **la SP1 Aurelia si sta progressivamente specializzando verso fruizioni di tipo turistico e per il tempo libero, nonché quale itinerario ciclistico**, in particolare nei tratti che costeggiano il litorale ; nel tratto compreso tra il centro di Cogoleto e la foce del Lerone è da sottolinearsi la presenza di una sistemazione a percorrenza pedonale; lungo la costa che prosegue in direzione di Varazze si segnala il tracciato della linea ferroviaria dismessa, utilizzato per transiti pedonali, potenzialmente da valorizzare;

- **presenza di sottosistemi di penetrazione verso l'interno**, che realizzano un percorso pedemontano collegando le frazioni di Prato Zanino, Sciarborasca e Lerca.

Sotto il profilo ambientale e paesaggistico:

- presenza della **foresta demaniale della Val Lerone**, che interessa i territori del versante meridionale rispetto alla linea di crinale Cima Fontanaccia, Cima del Pozzo, Cima Rocca Vaccheria, M. Reisa, collocati alle spalle dei centri abitati di Sciarborasca e Lerca;

- presenza del **Parco naturale regionale del Beigua**, di un'ampia "**Zona di Protezione Faunistica**" e dei **siti di interesse comunitario (SIC)** "Beigua - M. Dente - Gargassa - Pavaglione", che comprende i territori di medio - alto versante di Cogoleto e "Fondali di Arenzano - Punta Invrea", che interessa il tratto prospiciente al litorale del Comune;

- presenza di **aree agrarie pianeggianti o terrazzate tra le località di Sciarborasca e Lerca**;

- presenza di numerosi **emergenze storiche puntuali ed areali**, sottoposte a tutela.

Sotto il profilo geologico-idrogeologico

- **Buona permeabilità del suolo** nelle seguentia aree: area debolmente urbanizzata di levante a Cogoleto; versante ad est rispetto al nucleo di Lerca ed a ponente (Sciarborasca); ambiti di versante interni.

- **Buona regimazione delle acque superficiali**.

Da rilevare per quanto attiene al contesto sociale ed economico in cui si opera:

- **la prossimità con il contesto metropolitano di Genova e di Savona**, sia per la fruizione dei servizi, sia per la "gravitazione residenziale" che può svolgere Cogoleto per l'elevata qualità della vita e la relativa vicinanza ai due poli urbani, che può essere potenziata con un rafforzamento dei collegamenti su gomma e su ferro.

4. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL P.U.C.

Dalle linee tracciate dalla pianificazione sovraordinata emerge come l'attuale scenario di sviluppo della provincia di Genova sia fortemente caratterizzato da una forte valorizzazione della località e contestuale apertura nei confronti della sovralocalità, intesa come rete di relazioni sociali, commerciali ed economiche con il contesto regionale, nazionale, europeo e quindi globale.

Il ruolo di Cogoleto nel contesto provinciale si delinea come un complesso di risorse locali costituite da elementi naturali, urbani ed agricoli da tradurre in elementi attrattori di livello economico e turistico per inserirsi pienamente nel processo di sviluppo intrapreso dall'area genovese e ligure.

Le potenzialità di Cogoleto già consolidate da sviluppare, quali la fascia costiera con la riviera, l'ampia fascia di retrocosta con connotazioni agricole, il Parco del Beigua e gli impianti sportivi sovracomunali, sono integrate dalle potenzialità da progettare, quali la riqualificazione ambientale ed urbanistica delle aree produttive Stoppani e Tubi Ghisa, la riconversione dell'area dell'ex ospedale psichiatrico di Prato Zanino, e dalle potenzialità da individuare quali il porto turistico.

Le potenzialità espresse devono condurre, attraverso il PUC, ad un nuovo assetto urbanistico strutturato su quattro tematiche principali:

- intervenire sul sistema infrastrutturale di terra e d'acqua risolvendo i nodi di conflittualità con le funzioni urbane e proponendo nuove politiche e strutture di mobilità d'interscambio;
- valorizzare il tessuto sociale, risolvendo le questioni abitative, anche con il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale pubblica, riqualificando le situazioni di degrado ed ottimizzando la dotazione di servizi pubblici alla residenza;
- sostenere il tessuto produttivo incentivando lo sviluppo delle attività commerciali e turistico-ricettive, agricole, artigianali ed industriali medio-piccole;
- porre attenzione alla questione ambientale e paesaggistica, attraverso la soluzione delle problematiche legate all'inquinamento e la conservazione rigorosa del paesaggio inteso in senso lato.

L'obiettivo è quello di azionare, partendo dalla gestione fisica del territorio, un complesso di reazioni ed iniziative che conducano ad una nuova identità comunale, fondata su basi locali e proiettata nella scala vasta.

La riqualificazione delle situazioni di degrado costituite dalle aree dismesse, gli interventi di miglioramento ed ottimizzazione della rete infrastrutturale nonché l'incremento della dotazione dei servizi devono condurre ad un innalzamento della qualità della vita per i residenti, ponendo le basi per lo sviluppo di un sistema commerciale e turistico che attragga fruitori dall'esterno grazie all'insediamento di polarità attrattive.

Il Sistema Infrastrutturale

- Proporre una nuova viabilità integrativa alla SP 1 Aurelia, in occasione della riqualificazione dell'area ex Tubi Ghisa, dall'innesto di Via 30 Ottobre 1943 fino alla riqualificazione del nodo a confine con Varazze, a servizio anche dell'area Molinetto.
- Sostenere il progetto alternativo della ferrovia proposto a livello regionale con l'individuazione delle relative fasce di salvaguardia, anche al fine di riutilizzare il sedime attuale da dismettere per localizzare la viabilità l'alternativa all'Aurelia e la proposta di tracciato della metropolitana leggera in collegamento con il capoluogo regionale.

- Individuare in area centrale il nuovo porto turistico per imbarcazioni da diporto in connessione diretta con il centro urbano, in alternativa alla localizzazione presso la foce del torrente Lerone individuata nella variante costiera del PTCP Regionale.
- Risolvere il nodo viabilistico presso la stazione ferroviaria.
- Proporre una nuova viabilità alternativa di collegamento tra Sciarborasca - Prato Zanino ed il capoluogo per superare il nodo viabilistico esistente e favorire l'accessibilità dell'area dell'ex ospedale psichiatrico, al fine di stimolare la localizzazione di funzioni attrattive.
- Integrare la rete del trasporto pubblico locale con due nuove fermate a Lerca e Molinetto.
- Individuare parcheggi di interscambio per il trasporto gomma/gomma e gomma/ferro.
- Utilizzare l'Aurelia come asse portante per il completamento della rete dei percorsi ciclopedonali di connessione tra i diversi poli attrattori esistenti ed in progetto.

Il Sistema Socio-Economico

La residenza

- Riqualificare l'area ex Tubi Ghisa, subordinando la valutazione del peso insediativo a studi di compatibilità ambientale che ne sanciscano la sostenibilità sotto i diversi motivi (ambientale, paesistico) per eliminare la situazione di degrado in conflittualità con la residenza e contestualmente prevedere nuove unità abitative, anche a canone moderato.
- Sostenere la permanenza e l'insediamento di giovani coppie individuando aree ed immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica. La dotazione di E.R.P. deve comunque essere distribuita sul territorio in modo da evitare la formazione di aree specializzate e ghettizzate rispetto al contesto abitativo libero. Le aree potenzialmente adeguate sono: Prato Zanino; la Tubi Ghisa; l'area del campeggio di Lerca; l'area comunale a Sciarborasca.
- Promuovere la vitalità delle frazioni di Lerca e Sciarborasca in modo da farne poli insediativi di cerniera tra il sistema costiero e l'entroterra, soprattutto in chiave di fruizione paesistica e ricreativa.

I servizi pubblici

Incrementare la qualità residenziale e la vivibilità del Comune attraverso una serie di interventi puntuali con ricadute positive sull'intero territorio.

- Riqualificare l'area ex Tubi Ghisa con l'individuazione di nuovi servizi pubblici direttamente connessi al sistema rivierasco: scuola primaria; bocciodromo; verde pubblico; parcheggi pubblici.
- Riqualificare l'area di Prato Zanino intervenendo sull'accordo di programma stipulato con l'integrazione delle destinazioni con grandi impianti sportivi che possono dar vita a strutture di livello sovracomunale finalizzate alla formazione alla medicina, all'attività psicomotoria, e strutture legate alla salute e al benessere quale ricettività
- Valorizzazione del centri storici delle frazioni intesi come poli della vita socio-culturale.
- Eliminazione diffusa delle barriere architettoniche.
- Creazione di un abaco dei materiali di arredo urbano.

La produzione di beni e servizi

<u>Settore Primario</u>

- Valorizzare l'attività agricola produttiva del retrocosta a sostegno all'attività agricola produttiva come presidio umano a contrasto della rinaturalizzazione e come potenziale attrattore per l'interesse turistico, con la vendita diretta dei prodotti enogastronomici tipici del territorio. Risulta essenziale che la promozione dell'attività agricola sia in rapporto diretto con i centri urbani e la costa per favorire l'attrattività tra i due sistemi.

Settore Secondario
- Potenziamento dell'area produttiva esistente in località Molinetto.
- Incentivare l'insediamento di attività artigianali di tipo tradizionale e legate alla struttura portuale in progetto, in modo da supportare la presenza di natanti con attività specifiche (realizzazione di accessori di qualità).

Settore Terziario, commerciale e turistico ricettivo
- Incentivare l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato in grado di diffondere l'offerta, localizzati nel centro urbano, nella ex Tubi Ghisa e lungo la riviera, in modo da creare un parco commerciale adeguato alla popolazione insediata ed all'incremento di quella fluttuante.
- Riqualificare la costa in termini di fruibilità e vivibilità.
- Individuare in area centrale il nuovo porto turistico per imbarcazioni da diporto in connessione diretta con il centro urbano.
- Sfruttare la riqualificazione di prato Zanino per insediare attività occupazionali nei settori sportivo, medico e della ricerca.
- Incentivare l'insediamento di strutture ricettive.
- Individuare un'area attrezzata di sosta per camper in località Molinetto.
- Integrare l'area del maneggio in località Molinetto con strutture sportive di ricettività.
- Prevedere l'ampliamento del campeggio osservatorio.
- Sistematizzare una rete di percorsi ciclopedonali e sentieristici in connessione con il Parco del Beigua creando aree di sosta e interscambio bici-pedone.

Il Sistema Ambientale

Salvaguardare e rafforzare la qualità e l'identità territoriale fissando, quali indirizzi inderogabili delle azioni strategiche prioritarie, le seguenti finalità.

Protezione e valorizzazione delle risorse ambientali
- Tutelare i patrimoni insediativi storici che testimoniano i processi che hanno dato origine all'identità dei luoghi ed in particolare le fasce agricole retrocostiere.
- Tutelare i tracciati storici e la loro riattivazione per valorizzare e diffondere gli aspetti naturalistici della zona;
- Tutelare e valorizzare le tradizioni locali come opportunità per la valorizzazione del proprio territorio;
- Tutelare i sistemi ambientali che garantiscono la rigenerazione ecologica e la riproduzione delle risorse naturali.

Valorizzazione e mantenimento del paesaggio rurale

Facendo riferimento agli obiettivi del piano del Parco è importante considerare che essi sono relativi, per il territorio di Cogoleto, ad una fascia montana che storicamente non è insediata e dunque più facilmente riportabile agli obiettivi di tutela attiva.

E' maggiormente rilevante, invece, la salvaguardia della relazione tra questa fascia ed il paesaggio agricolo delle frazioni ove oggi il Piano del Parco non interviene e dove si possono concentrare le attività di promozione e ricettività legate al Parco stesso.

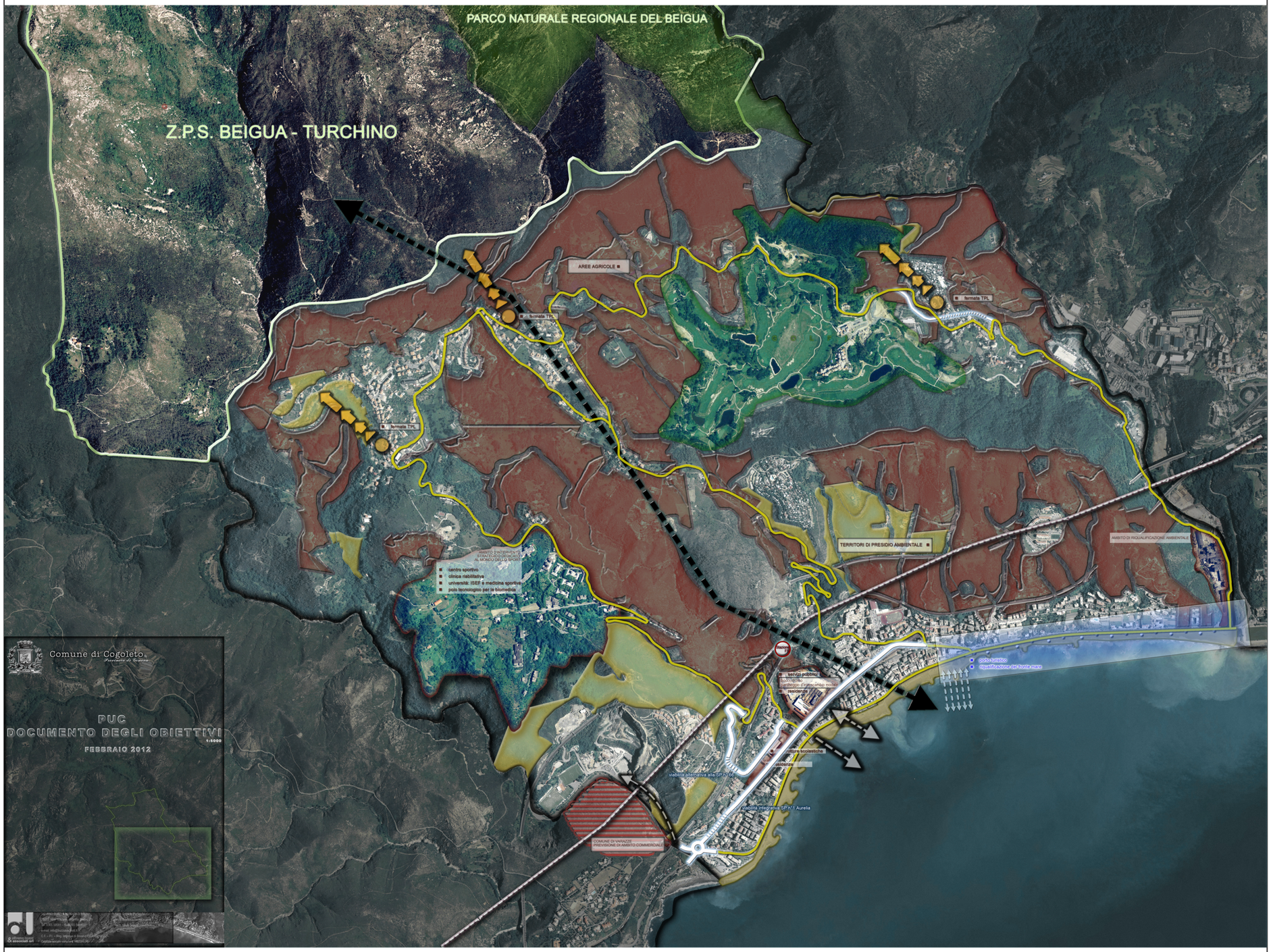
In queste zone si evidenzia "l'immagine" del territorio per i visitatori ed il mantenimento di un paesaggio equilibrato, essenziale per lo sviluppo di un interesse di tipo turistico. Si consideri infatti che l'area in quota di Pra Riondo è raggiungibile con lungo tragitto attraverso Varazze e quindi le frazioni Sciarborasca e Lerca possono assumere l'importante ruolo di porte del Parco.

La tutela dell'identità del paesaggio rurale tradizionale può essere attuata mediante il mantenimento di lotti minimi di dimensioni maggiori ed incentivando l'insediamento con la conservazione delle pratiche agricole e di manutenzione attiva del territorio.

Promozione di un'economia responsabile

Il passaggio da un'economia industriale ad una basata sull'attenta gestione delle opportunità offerte dal territorio richiede una revisione degli assetti urbani in grado di:

- favorire l'accessibilità e l'intermodalità con valorizzazione della mobilità urbana a basso impatto;
- la promozione dell'uso del mezzo pubblico negli spostamenti urbani;
- favorire la nautica minore e migliorare l'accessibilità al mare;
- favorire la dualità tra fruizione e turismo balneare tradizionale con il turismo ambientale e sportivo particolarmente interessanti nell'interno. Abbracciare, in tal senso, l'orientamento del Parco del Beigua inteso come palestra a cielo aperto;
- potenziare e razionalizzare le strutture sportive presenti sul territorio comunale ed integrarle in un sistema di servizi coordinato con le aree verdi attrezzate per lo svago e la rete dei percorsi pedonali locali.



PIANO URBANISTICO COMUNALE - SINTESI DEGLI OBIETTIVI DI PIANO

Tav. 12

5. GLI OBIETTIVI PUNTUALI DEL P.U.C.

Porto Turistico

Tema

Le potenzialità del territorio comunale permettono di affrontare la tematica progettuale del porto, considerando che tale infrastruttura non deve essere fonte di sviluppo edilizio, ma soltanto di sviluppo economico ed occupazionale. Infatti, le ipotesi di rilancio economico non possono essere limitate a opzioni di nuova edificabilità, ma devono costruire una prospettiva di sviluppo durevole nel tempo.

Obiettivi

L'obiettivo della realizzazione del nuovo porto di Cogoleto deve essere mirato ad accrescere il benessere della popolazione locale, attivando nuovi canali di turismo e di ricettività, unendo all'aspetto commerciale anche, e soprattutto, quello occupazionale.

Infatti, se è vero che il tasso occupazionale generale, anche giovanile, è in costante riduzione nel numero e nella qualità del lavoro, è anche vero che l'opportunità del porto, adeguatamente infrastrutturato e pianificato, potrebbe portare nuovi posti di lavoro e spazi imprenditoriali fungendo da attrattore per investimenti medi, nel settore della cantieristica, e piccoli, nel settore del turismo, della ricettività e del commercio.

Ipotesi di pianificazione

Il collegamento diretto dell'infrastruttura con il centro di Cogoleto nei pressi del molo della Chiesa comporta alcune criticità, sia per problemi di conformazione dei fondali, sia per lo stato della battigia e delle spiagge, sia per problemi di inquinamento, tuttavia appare la soluzione più opportuna per raggiungere gli obiettivi complessivi di riqualificazione del "sistema" Cogoleto.

L'ipotesi di progetto vede la realizzazione di un porto centrale strutturato con servizi ristorativi e commerciali sul lungomare e servizi di cantieristica all'estremo levante del territorio comunale, presso l'area Stoppani. La fascia di pertinenza del porto, in particolare dei percorsi dei natanti, dovrà essere determinata nel rispetto del SIC marino istituito per la salvaguardia della Posidonia.

Presso la stessa area può essere delocalizzato il distributore di carburante attualmente in funzione presso la Chiesa, con ulteriori possibilità di riqualificazione ambientale e funzionale del lungomare.

Lungomare

Valorizzazione dell'asse Aurelia con l'esclusione di nuove volumetrie edificabili a destinazione residenziale, contestuale al miglioramento delle strutture esistenti, all'incremento qualitativo della ricettività anche con incrementi volumetrici, all'aumento impianti energetici rinnovabili, all'organizzazione aree parcheggio a rotazione. La riqualificazione deve tendere alla creazione di un asse multifunzionale attraverso la ristrutturazione, il miglioramento e l'aumento degli spazi pedonali e della viabilità ciclabile riservata. In accordo col PUD, progettare spazi fronte mare più aperti al passante e non solo al fruitore, mediante il miglioramento della passeggiata con aumento delle attività ricettive. Eliminazione degli elementi di degrado come il distributore di carburante esistente.

A supporto di tali obiettivi sono da considerare gli indirizzi presenti nel nuovo vincolo del PTCP sulla SP1 Aurelia.

Ex Stoppani

Ipotesi di pianificazione

Considerate le problematiche legate alla bonifica in corso e soprattutto ai tempi di realizzazione è opportuna la conferma del protocollo d'intesa sottoscritto tra regione Liguria, Provincia di Genova, Comuni di Cogoleto ed Arenzano, al fine di risolvere la questione ambientale, ipotizzando le seguenti destinazioni:

a) polo nautico, nell'area non interessata da praterie di posidonia, in qualità di approdo ed in modo tale da tutelare l'estensione delle spiagge sia a ponente che a levante;
b) attività turistico-ricettive-sportive e del tempo libero in sponda destra e sponda sinistra del Torrente Lerone;
c) attività produttive ed artigianali prevalentemente nautiche in sponda destra e sponda sinistra del Torrente Lerone;
d) viabilità e parcheggi di supporto alle aree.

Ex Tubi Ghisa

Tema

E' ormai evidente l'incompatibilità derivante dalla presenza di questo insediamento con il centro di una città che vuole riuscire ad affermare altre vocazioni economiche, tra cui quella turistica, che tengano conto dell'attuale domanda di mercato soprattutto adeguata ad un'area centrale e inclusa nel centro abitato di Cogoleto. Tra le destinazioni compatibili figurano: servizi, terziario avanzato, attività culturali, ludico-sportive.

Obiettivi

L'obiettivo principale dell'azione sul tema della ex Tubi Ghisa è il miglioramento ambientale, il miglioramento della vivibilità dell'area, la restituzione all'utilizzo della cittadinanza, alla possibilità di realizzare nuovi servizi di livello urbano.

Ipotesi di pianificazione

L'ipotesi di pianificazione dell'area ribadisce una riconversione in cui la mixitè delle funzioni è prioritaria, ma sottende una diversa visione dello sviluppo futuro della città.

L'ipotesi di progetto vede l'indicazione dell'area come progetto speciale, determinando le principali vocazioni: residenziale, turistico ricettivo, commerciale e servizi, con parco urbano legato al porto ed alla città. L'indice di trasformazione può essere determinato in relazione a specifiche valutazioni di sostenibilità ambientale.

Ex Ospedale Psichiatrico di Prato Zanino

Tema

È necessario considerare le possibilità di integrazione tra le funzioni sanitarie attualmente insediate, le previsioni contenute nell'accordo di programma ed una prospettiva di coniugare destinazioni d'uso, riservate ad iniziative pilota, ma che rivestono un evidente interesse pubblico già approvato dagli enti interessati. Il riferimento è all'insediamento di funzioni sovracomunali di eccellenza in grado di generare occupazione per la popolazione residente o gravitante.

Ipotesi di pianificazione

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di programma nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla

collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di programma stesso. Si propone quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come: impianti sportivi; strutture ricettivo – alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interpretazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

Aree Agricole

Gli obiettivi finalizzati alla valorizzazione propongono la divisione in due sottoaree:

a) agricola produttiva o a vocazione produttiva;
b) agricola amatoriale con possibilità edificatoria lotto minimo 7000 mq, con indice 0,03.

La scelta di limitare l'insediabilità mediante la definizione di un lotto minimo di intervento di almeno 7.000 mq. accorpati è finalizzata alla conservazione dell'attuale quota di spazi aperti che costituiscono il mosaico di paesaggio più facilmente riconoscibile, con alternanza di coltivi, macchie boscate ed aree non utilizzate che assolvono grande importanza sotto il profilo ecologico e paesaggistico. Tale scelta auspica inoltre il mantenimento del valore fondiario delle aree non più solo legato alla possibilità di eventuale nuova edificazione ma soprattutto alla fisionomia complessiva di un lotto nel quale l'identità paesaggistica è l'elemento di mercato prevalente.

Aree Produttive

Per il sistema produttivo secondario si intende sostenere le attività esistenti in località Molinetto lungo torrente Arrestra, prevedendo un ampliamento delle aree artigianali, compatibilmente con le superfici disponibili, e migliorando la viabilità di accesso dalla SP1 al confine con Varazze.

Aree Turistico-Ricettive

Gli obiettivi pongono in primo piano:

- la realizzazione di insediamenti destinati a Residenze Turistico Alberghiere presso la zona della Rotonda a punta Arrestra e presso il campeggio di Lerca riconvertendo le strutture esistenti;
- l'ampliamento dell'albergo all'interno del complesso golfistico S.Anna;
- la predisposizione di una normativa tecnica di attuazione specifica per incentivare l'insediamento di attività turistico-ricettive sull'intero territorio comunale.

Aree Sportive

La valorizzazione delle aree sportive esistenti necessita:

- dell'ammodernamento degli spazi esistenti;
- del miglioramento della rete infrastrutturale di accesso agli impianti;
- della possibilità di gestione privata delle attività di ristorazione e di servizio agli impianti sportivi con procedura di pubblica evidenza.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) previsti nel P.R.G. vigente e ad oggi in fase di attuazione sono localizzati a Sciarborasca (località Maioa e Priccone) e interessano le aree classificate in zona C2 e C3 nello strumento urbanistico generale. La trasformazione delle aree è affidata ad un unico Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

L'obiettivo del PUC per tali comparti è la conferma delle previsioni insediative vigenti e la conclusione della fase attuativa. (da verificare)

6. GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'

Gli obiettivi di sostenibilità rappresentano lo snodo tra le strategie generali e gli obiettivi specifici raccogliendo le sollecitazioni emerse nel processo di VAS. Una proposta preliminare degli obiettivi di sostenibilità è contenuta nel Documento di Scoping.