CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

REGIONE LIGURIA

COMUNE DI COGOLETO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMMITTENTE	COMUNE DI COGOLETO via Rati 64, 16016 - Cogoleto (GE) tel. 010/91701 - fax 010/9170225

PROGETTISTA

Arch. Silvano Buzzi di

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI
25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9
Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600
e-mail: info@buzziassociati.it
pec: info@pec.buzziassociati.it
C.F. - P.I. 03533880179

CO-PROGETTISTI

Arch. R. Burlando
Arch. G. Buongiovanni
Arch. S. Soppa

CONSULENTI

Dott. F. Palazzo
Dott. G. Rizzi

RESP. di COMMESSA	S01
COLLABORATORI	\

DOCUMENTO	STRUTTURA DI PIANO ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A02 SP	
02 - ADOZIONE	
r00	

COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 576	**16 novembre 2017**	**E 321**	**Febbraio 2010**	VERIFICATO S01 REDATTO \

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

COMUNE DI COGOLETO

Provincia di Genova

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLE ZONE "C2" E "C3" DEL P.R.G. NELLE LOCALITA' "MAIOA" E "PRICCONE" IN VARIANTE CONNESSA E CONTESTUALE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Esaminato nella seduta della Conferenza di Se...
in sede REFERENTE/DELIBERANTE del 21/10/15

Dott. Ing. ALBERTO PATRONE N. 5580 – ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI GENOVA

nta

Data prima emissione: febbraio 2014 Aggiornamento n°: del

file: norme tecniche attuazione.doc

		COMUNE DI COGOLETO
	Allegato	N° 2 alla Delib. PATRONE
	N° 41	del CONSIGLIO del 21/10/15

PROGETTO

STUDIO DI INGEGNERIA
ING. A. PATRONE
Via Recagno, 21
16016-COGOLETO (GE)
e-mail:studio@ingegneriapatrone.it
010-9183746

CONSULENTE

Dott. Arch. Luigi Mangini
via Insurrezione 16/5 - 16154 GENOVA
tel. 010 6047813 - mail: mangini@archimep.it

RELAZIONI ED ANALISI AMBIENTALI

Prof. Mauro G. Mariotti
DIFCA - Università degli studi MILANO

RELAZIONE GEOLOGICA

Dott. Lorenzo Rosatto
Piazza Serra, 2 - MONTOGGIO (GE)

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è tutelato da privacy e diritti d'autore di proprietà esclusiva del progettista a norma di legge. Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divugato con qualsiasi mezzo od usato in qualsiasi maniera senza autorizzazione del progettista.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is under privacy and copyrights and exclusive property of arkitekt which reserved all rights thereto. This document may not be copied, bulletin, reproduced or spread with any medium or used in any way without authorizatino af the arkitect .

TITOLO I

Contenuto del Piano

Articolo 1
Campo di applicazione e quadro legislativo

Il presente piano particolareggiato di esecuzione ha per oggetto l'attuazione, con varianti connesse e contestuali, delle previsioni del P.R.G. del Comune di Cogoleto, approvato con D.P.G.R. n. 387 del 11 dicembre 1998, relativamente alle zone omogenee di tipo "C2" e "C3", in località "Maioa", "Priccone" e "Bricco Falò" di Sciarborasca.
Il P.P. si applica in forza degli articoli 7 e 33 delle norme di attuazione del P.R.G. nonché delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 luglio 1987 n°24 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2
Finalità del Piano

La finalità del P.P. è la definizione degli interventi consentiti od imposti per la costruzione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione (strada e parcheggi) in una zona adiacente al nucleo urbano della frazione di Sciarborasca, caratterizzata dall'insediamento diffuso realizzato prevalentemente a cavallo degli anni settanta.

Articolo 3
Elaborati di Piano

Costituiscono parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato le presenti norme tecniche di attuazione, la relazione illustrativa, le schede tecniche delle opere di urbanizzazione, la relazione paesaggistica, la relazione geologica e le seguenti tavole grafiche:

TAV. 0	inquadramento e documentazione fotografica;
TAV. 1	rilievo con individuazione del perimetro di P.P.;
TAV. 2	sezioni del terreno (stato attuale);
TAV. 3.1	zonizzazione: confronto PRG vigente-variante;
TAV. 3.2	calcolo delle volumetrie esistenti
TAV. 4	planimetria generale di progetto;
TAV. 5	planimetria generale di progetto con individuazione dei comparti e delle opere di urbanizzazione poste a carico dell'intervento;
TAV. 6	proprietà e volumetrie edificabili;
TAV. 7.1	tipologie edilizie;
TAV. 7.2	tipologie edilizie;
TAV. 8	sezioni di progetto;
TAV. 9	urbanizzazioni.
TAV. 10	stralci planimetrici zone A e B e sezioni tipo
TAV. 11	stralci planimetrico zone C e D
TAV. 12	prospetti fronte Bricco Falò e Maioa
TAV. 13	abaco tipologie edilizie
TAV. 14	abaco sistemazioni esterne
TAV. 15	alloggi E.R.P. ai sensi articolo 26bis L.R. 38/2007 e s.m.i.

TITOLO II

Norme esecutive

Articolo 4
Disciplina del Piano

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi in aree soggette al presente P.P., è subordinato alle prescrizioni delle presenti norme che integrano o specificano le norme del Piano Regolatore Generale.

Articolo 5
Individuazione delle destinazioni e degli interventi di Piano

Il P.P. prevede una organizzazione in zone a diversa destinazione delle aree comprese entro il proprio perimetro. In particolare, sono previste zone per standard ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/68 (parcheggio e verde pubblico attrezzato), strade (pubbliche e private) e zone di nuova edificazione. Gli interventi che si possono effettuare all'interno di queste zone sono indicati nel successivo articolo 6 e, ove non indicato, dalle norme di attuazione del P.R.G. , dal Regolamento Edilizio e di Igiene comunale e dalle altre norme vigenti. Le destinazioni d'uso consentite, oltre a quelle pubbliche o di interesse pubblico, sono la residenza, il commercio ed i pubblici esercizi, gli uffici e le attrezzature per la ospitalità ricettiva.

Articolo 6
Prescrizioni per le aree scoperte, i fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni

6.1. Fabbricati esistenti

a) Nelle particelle catastali foglio 14 n° 400, 404 e 306, rispettivamente incluse nei comparti 16 e 4, anziché applicare l'indice fondiario, si mantengono i fabbricati esistenti (la cui eventuale ricostruzione deve avvenire nell'ambito del medesimo comparto di attribuzione);
b) per tali fabbricati sono consentiti, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alle lettere a0,a1,a2,a3,a4 ed a5 dell'articolo 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
c) per i fabbricati esistenti è consentita anche la demolizione e la ricostruzione del medesimo volume, anche in altro sito o accorpato ad altro volume che sia stato realizzato mediante applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;

6.2. Nuove costruzioni

Nel piano sono stati individuati 18 lotti di edificazione dei quali 15 destinati alla iniziativa dei privati proprietari e 3 destinati alla iniziativa del Comune di Cogoleto per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia.
L'edificazione all'interno dei lotti di proprietà privata individuati - nei quali si concentrerà la volumetria edificabile in base alla applicazione dell'indice fondiario afferente alle diverse proprietà - e dei lotti di pertinenza del Comune di Cogoleto, deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme e disposizioni:

a) i titoli abilitativi alla costruzione possono essere rilasciati per singola edificio o per comparti così come identificati e perimetrali nella tavola 5var;

b) ai lotti di proprietà privata, liberi da fabbricati esistenti, si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,23 mc/mq ed in ciascuno degli ambiti individuati potrà essere realizzata, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruzione o D.I.A. nel caso che vi sia corrispondenza con le indicazioni contenute nel progetto di Piano Particolareggiato), una volumetria minima e massima come di seguito indicato:

Lotti proprietà privata

lotto n°	elenco mappali	superficie lotto	volume progetto con applicazione I.F.	volume massimo ammissibile nel lotto
3	436-806-807-808-435	3.880	892,4	1.800
4	307	360	82,8	800
	306-404	154	409	
5	618-614(2/7)	1.214	279,22	come progetto
6	613-614(1/7)	1.247	286,81	come progetto
7	615-616-617-614(3/7)	3.841	883,43	1.800
8	48-195-689	5.680	1306,4	2.000
9	199	2.440	561,2	800
10	785-788	3.545	815,35	1.000
11	786-787parte	1.013	232,99	1.000
12	787parte	1.002	230,46	1.000
13	17	1.494	343,62	500
14	398-668	4.014	923,22	1.000
15	399-405	2.923	672,29	1.000
16	434	980	0 (*)	600
17	196-15-35	4.285	985,55	1.500
mappali non inclusi nei lotti ma dotati di edificabilità	16 – 18 – 25 - 26	9.151	2104,73	0

(*) l'edificabilità di questo lotto è stata attribuita al lotto 4. In esso è possibile edificare solo volume trasferito da altri lotti fino al volume massimo ammissibile indicato (600 mc)

TOTALI privati **47.223** **11.234,87**

La volumetria massima ammissibile all'interno dei singoli lotti edificatori si può conseguire solo mediante trasferimento di volumetria da un comparto all'altro, fermo restando, infatti, che la volumetria totale consentita del piano è quella ottenibile mediante applicazione dell'indice fondiario alle aree libere da fabbricati sommata ai volumi esistenti e cioè mc 11.234,87 (vedi tavole 3 e 6).

c) nei lotti di pertinenza del Comune di Cogoleto (n° 1, 2 e 18), potrà essere realizzata, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruzione o D.I.A. nel caso che vi sia corrispondenza con le indicazioni contenute nel progetto di Piano Particolareggiato), la volumetria massima come di seguito indicato (anche per i lotti del Comune vale la norma che, fermo restando la volumetria massima di 5.515,40 mc, consente il trasferimento della volumetria da un lotto all'altro nei limiti massimi indicati):

Lotti Comune di Cogoleto

lotto n°	elenco mappali	superficie lotto	volume progetto	volume massimo ammissibile nel lotto

1	aree cedute da privato	1.956	3.780	3.800
2	proprietà Comune	23.980	800,40	600
18	proprietà Comune		935,00	1.200
TOTALI Comune		**23.980**	**5.515,40**	**5.600**

d) all'interno del lotto 1 uno dei tre edifici previsti in costruzione (casa a, vedi tavola 15) sarà realizzato a cura e spese dei soggetti attuatori privati per alloggi di E.R.P. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26bis della L.R. 38/2007 e s.m.i.;

e) ai fini del rilascio o della efficacia dei titoli abilitativi alla costruzione, il soggetto attuatore dovrà asservire, con formale atto notarile regolarmente registrato e trascritto nella conservatoria dei RR.II., a favore del Comune di Cogoleto, le aree e/o gli indici che saranno necessari all'edificazione;

f) nelle tavole del Piano è rappresentata una soluzione planoaltimetrica che potrà essere modificata nel rispetto dei seguenti vincoli, parametri e delle prescrizioni contenute nelle tavole 13 e 14:

- non siano modificati i confini e le superfici delle aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- non siano modificate le superfici delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- non sia modificato il tracciato delle strade previste in località "Bricco Falò" (attraversamento sud-nord al piede della valletta) e "Maioa" (attraversamento da strada provinciale a via "Maioa") fatti salvi, ovviamente, i lievi scostamenti che si rendessero necessari in fase esecutiva;
- le distanze dei fabbricati fuori terra dai confini di proprietà siano non inferiori a metri 6 come previsto dalle norme del PRG, fatto salvo: a) quando il progetto di Piano indichi una distanza inferiore; b) che la proprietà confinante sia la medesima; c) che vi siano intese scritte tra le proprietà confinanti;
- le distanze tra superfici finestrate dei fabbricati fuori terra siano non inferiori a metri 10,00. Fanno eccezione i fabbricati accorpati previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato per i quali, tuttavia, le distanze tra pareti finestrate non potranno essere inferiori a mt 3;
- le distanze dalle strade pubbliche siano non inferiori a metri 5 e da quelle private, anche se gravate di uso pubblico, non inferiori a metri 3;
- i volumi interrati o seminterrati possono essere realizzati anche in aderenza ai confini e/o lungo il marciapiede delle strade pubbliche purchè l'accesso ai volumi medesimi sia arretrato dal marciapiede di almeno 2 metri;
- i locali accessori interrati e seminterrati non possono eccedere il perimetro della costruzione fuori terra;
- tutti gli edifici, fatta eccezione per quello da realizzare all'interno del comparto n°1, non superino l'altezza massima di 10,50 mt (max 2 piani abitativi + 1 piano seminterrato per box e locali accessori);
- l'edificio del comparto n° 1 (comune di Cogoleto) è costituito da 3 corpi ciascuno di tre piani abitativi (di cui l'ultimo mansardato) e, per le case "B" e "C" un piano seminterrato destinato ad autorimessa e cantine;
- gli edifici non si discostino per tipologia da quella rappresentata in progetto - a blocco o in linea . Le tipologie a blocco, indipendentemente dalle variazioni planimetriche consentite, dovranno mantenere la pianta di copertura a forma quadra; le tipologie in linea, la copertura a doppia falda sul corpo principale come previsto nella tavole 7.1var e 7.2var di progetto;

- gli edifici non dovranno discostarsi, per finiture e materiali, dalla tradizione locale, così come indicato dalle norme puntuali del P.T.C.P. per le zone ID.CO, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella tavole 13 e 14;

g) sono sempre consentiti trasferimenti dell'indice di fabbricabilità semprechè, ovviamente, nella costruzione siano rispettate le condizioni di cui al paragrafo precedente e che siano sempre utilizzate le tipologie edilizie previste in progetto per i lotti ove i volumi vengono trasferiti;

h) in fase di progettazione definitiva per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione, al fine di consentire il migliore inserimento ambientale sono consentite, fermo restando le distanze indicate ai punti precedenti, modificazioni planoaltimetriche non sostanziali delle costruzioni che comportino scostamenti massimi di 1 metro in orizzontale ed 1 metro in verticale (quota di imposta del fabbricato) e nel rispetto della tipologia edilizia approvata. E' consentito, nei limiti di altezza indicati nel paragrafo "f" punto 9, incrementare il numero di piani dell'edificio. La flessibilità sopraindicata sarà misurata con riferimento all'"impianto base" così come individuato nelle tavole 7.1 e 7.2;

i) gli edifici da realizzare all'interno dei comparti 5 e 6 (ovvero quelli da realizzare all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico) debbono mantenere l'altezza e le dimensioni previste in progetto, salvo lievi modificazioni plano altimetriche che comportino scostamenti massimi di 0,50 m. L'altezza del fabbricato all'interno del comparto 5 deve essere fissa a quota 207.15 al colmo.

j) sulle coperture a falda è consentito l'uso, in sostituzione delle tegole, di sistemi filo falda per la captazione dell'energia solare;

k) per quanto riguarda le norme attinenti le finestre, le logge, i porticati, i cornicioni, le tinteggiature ed in genere le finiture degli edifici si rimanda alla tavola 13.

6.3. Aree scoperte

6.3.1. aree private

a) Le aree private di pertinenza dei fabbricati sono le risultanti della sottrazione dalla superficie del comparto delle superfici di uso pubblico, del sedime dei fabbricati e delle sedi viarie. Per esse, oltre alle presenti norme valgono le disposizioni contenute nella tavola 14;

b) Nelle aree destinate a verde privato sono consentite opere per:
- sistemazioni d'area quali: pavimentazioni, pergolati, piscine, ecc;
- sistemazioni d'area per attività rurali e giardini;
- sistemazioni d'area per viabilità di accesso e parcheggi;
- collocamento di impianti solari termici, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale n° 22 del 29 maggio 2007;
- autorimesse interrate e seminterrate pertinenziali ai sensi dell'articolo 19 comma 1 della legge regionale 16/2008 e s.m.i.;

c) per ogni edificio dovranno essere messi a dimora almeno due alberi di altezza non inferiore a metri due; la messa a dimora degli alberi dovrà avvenire nel rispetto delle norme per il verde emanate dalla Amministrazione Comunale;

d) l'assetto planoaltimetrico del terreno deve essere armonizzato con l'intorno circostante, secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato. A questo fine, in particolare, nell'ambito di edificazione n° 3 è prescritto il raccordo delle quote esistenti - al margine della strada via Falcone e del ciglio a monte – mediante riempimenti e riprofilatura del terreno esistente.

e) ove possibile i dislivelli dovranno essere raccordati con cigli inerbiti evitanto la costruzione di muri di sostegno. Qualora sia necessaria la costruzione di muri di sostegno, che non dovranno superare l'altezza di metri 3, essi debbono essere risolti architettonicamente in relazione alla loro ubicazione ed alle caratteristiche degli spazi e dei manufatti contigui. Nel caso fosse necessario realizzare muri di contenimento sovrapposti, tra il muro sottostante ed il muro soprastante dovrà essere mantenuto un distacco non inferiore a 3 metri;

f) le sistemazioni d'area che comportano l'impermeabilizzazione del suolo potranno essere realizzate fino ad un massimo del 25% della superficie del lotto (si intende per "lotto" la superficie del comparto dedotto il sedime dell'edificio, delle scale esterne e della viabilità) nel caso di edificio unifamigliare, del 50% in caso di edifici con due o più alloggi.

6.3.2 aree pubbliche (standard ex d.m. 2/4/1968) o di uso pubblico

Le aree di uso pubblico sono distinte, in ragione della loro destinazione, in aree per:

- viabilità carrabile e/o pedonale e/o ciclabile;
- parcheggi;
- verde attrezzato.

Nell'ambito del Piano sono incluse aree di proprietà pubblica già attrezzate ed aree private, a questo fine destinate, che debbono essere acquisite ed attrezzate.
Le costruzioni realizzate o da realizzare all'interno delle aree suddette seguono le norme previste ai precedenti punti 6.1. e 6.2. Per le superfici libere da costruzioni, i caratteri generali che ispirano gli interventi in esse previsti sono i seguenti:

1* l'assetto planoaltimetrico del terreno deve essere armonizzato con l'intorno circostante, secondo le indicazioni del P.P..

2* ove possibile i dislivelli dovranno essere raccordati con cigli inerbiti evitanto la costruzione di muri di sostegno. Qualora sia necessaria la costruzione di muri di sostegno, essi debbono essere risolti architettonicamente in relazione alla loro ubicazione ed alle caratteristiche degli spazi e dei manufatti contigui. Nel caso fosse necessario realizzare muri di contenimento sovrapposti, tra il muro sottostante ed il muro soprastante dovrà essere mantenuto un distacco non inferiore a 3 metri.

3* la pavimentazione delle superfici carrabili e pedonali nonché le caratteristiche dell'impianto di illuminazione dovranno essere coordinate e definite dall'U.T.C.;

TITOLO III

Soggetti attuatori, modalità di attuazione, norme di procedura

Articolo 7
Soggetti attuatori

Alla attuazione del P.P. provvedono:

- i privati per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali, per la costruzione della casa "A" del lotto 1 destinata alla realizzazione di alloggi E.R.P. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26bis L.R. 38/2007, per interventi edilizi rivolti alla conservazione dei fabbricati esistenti e per interventi volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione Comunale o i soggetti da essa delegati per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali afferenti le aree di proprietà pubblica, per gli interventi edilizi

rivolti alla conservazione dei fabbricati esistenti e per gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste;

Articolo 8
Modalità e tempi di attuazione

Gli interventi previsti dal P.P. devono essere eseguiti previo ottenimento per ciascuno di essi di idoneo titolo abilitativo. Tali interventi potranno riguardare uno o più lotti di proprietà. Ove vi sia corrispondenza con gli interventi previsti in progetto si potrà procedere alla attuazione degli interventi medesimi mediante Dichiarazione di Inizio di Attività.
Il Piano Particolareggiato deve essere attuato entro il termine massimo di anni 10 (dieci).
Gli interventi privati seguiranno modalità e tempi di attuazione conferenti agli interessi propri dei soggetti attuatori.
Gli interventi di interesse pubblico compresi nel P.P. la cui realizzazione è di competenza dei soggetti attuatori privati, così come previsto nella convenzione attuativa sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetto attuatore, dovranno essere realizzati nei termini prescritti dalla convenzione stessa.

St. ANNA GOLF S.p.A.

"Primo Maggio '85"
Società Cooperativa
IL PRESIDENTE
(Giuseppe Auriga)

URBANISTICA NUOVA
SOC. COOP. EDIL. DI ABITAZIONE
Via P.Boselli 12/3 - 17100 SAVONA
Tel. 019.822741

COMUNE DI COGOLETO
PROVINCIA DI GENOVA
8 APR 2014
PROT N. 6481

B3(61)

COMUNE DI COGOLETO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO IN LOCALITA' LERCA

VIII Variante Piano Particolareggiato approvato con D.P.G.R. n. 387 dell'11.12.1998 come modificato con D.P.G.P. n. 3441/50836 del 28.07.2000 con P.D.P.G. n. 44/40957 del 23.05.2001, con P.D.P.G. n. 4452/68385 del 05.08.2002, con determine urbanistiche del Comune di Cogoleto n. 150 del 05.02.2004, n. 938 del 12.09.2006, n. 1074 del 29.10.2007, n. 977 del 04.08.2009, n. 6 del 04.05.2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(ai sensi dell'Art. 3.1 lettera n) della legge regionale 8.7.1987 n° 24)

TESTO INTEGRALE

PROVVEDIMENTO FINALE
Det. n. 556 del 5/08/14

AGGIORNAMENTI:		
LIVELLO	*DATA*	*ARGOMENTO*
	MAGGIO 2013	Adeguamenti ed integrazioni richiesti dal Comune di Cogoleto con nota Prot. n. 6791 del 23.04.2013
	MARZO 2014	Inserimento prescrizioni richieste dalla Provincia di Genova con nota Prot. Generale n. 0032063 del 2014
	APRILE 2014	Adeguamenti richiesti dal Comune di Cogoleto con lettera Prot. n. 19 del 01.04.2014

Febbraio 2013

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO FRANCESCA CALCAGNO N° 3078

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI ..... Pag. 4

Articolo 1 – Oggetto del Piano Particolareggiato ..... Pag. 4
Articolo 2 – Durata e modalità di attuazione ..... Pag. 4
Articolo 3 – Interventi consentiti prima della stipulazione della convenzione attuativa ..... Pag. 5
Articolo 4 – Il progetto esecutivo ..... Pag. 5

TITOLO II

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ..... Pag. 7

CAPO I

NORMATIVA DI LIVELLO URBANISTICO ..... Pag. 7

Articolo 5 – Zone funzionali ..... Pag. 7
Articolo 6 – Destinazioni d'uso e loro dimensionamento ..... Pag. 7
6.1 – Zona GS - Impianto sportivo del golf ..... Pag. 7
6.2 – Zona GT - Insediamenti turistico-ricettivi ..... Pag. 9
6.3 – Zona GR - Insediamenti residenziali ..... Pag. 11
6.3.1 – Ambito GR_1 ..... Pag. 11
6.3.2 – Ambito GR_2 ..... Pag. 12
6.3.3 – Ambito GR_3 ..... Pag. 13
6.4 – Zona GVB - Verde a bosco ..... Pag. 14
6.5 – Zona VP - Viabilità e parcheggi ..... Pag. 14
6.5.1 – Viabilità principale di collegamento ..... Pag. 14
6.5.2 – Viabilità secondaria di collegamento ..... Pag. 15
6.6 – Prospetto riassuntivo complessivo relativo a superficie e volumetria massima residenziale, realizzabili negli ambiti GS, GT , GR ..... Pag. 16

CAPO II

NORMATIVA DI LIVELLO EDILIZIO ..... Pag. 17

Articolo 7 – Elementi architettonici e costruttivi ..... Pag. 17

7.1 – Impianto sportivo del golf ..... Pag. 17

7.2 – Insediamenti turistico-ricettivi ..... Pag. 17

7.3 – Insediamenti residenziali ..... Pag. 19

7.4 – Verde a bosco ..... Pag. 20

7.5 – Viabilità e parcheggi ..... Pag. 21

CAPO III

NORMATIVA SPECIALE ..... Pag. 22

Articolo 8 – Modificabilità delle indicazioni di Piano Particolareggiato Pag. 22

8.1 – Impianto sportivo del golf Pag. 22

8.2 – Insediamenti turistico-ricettivi e Club-House Pag. 22

8.3 – Tipologia di intervento sugli edifici esistenti all'interno del comprensorio del Golf Pag. 23

TITOLO III

DISPOSIZIONI PARTICOLARI ..... Pag. 24

Articolo 9 – Risparmio energetico ..... Pag. 24

Articolo 10 – Indagini geologiche ..... Pag. 24

Articolo 11 – Barriere architettoniche ..... Pag. 24

Articolo 12 – Fasi di attuazione ..... Pag. 25

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato definisce gli assetti urbanistico-edilizio, morfologico e vegetazionale di tutto il territorio compreso nel perimetro della zona destinata dal Piano Regolatore Generale ad attrezzature del golf, come indicato negli elaborati grafici ed illustrativi dello stesso Piano Particolareggiato.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati, oltre che in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme, anche con l'osservanza delle indicazioni riportate negli elaborati grafici ed in coerenza con la relazione generale, le relazioni specialistiche e lo studio di impatto ambientale.

Nel caso di difformità tra le indicazioni delle diverse tavole di rappresentazione si intendono valide quelle alla maggiore scala.

ARTICOLO 2 - DURATA E MODALITA' DI ATTUAZIONE

La durata di validità del Piano Particolareggiato è fissata con scadenza 25 gennaio 2016 sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione di interesse generale (centro civico, verde pubblico, parcheggio P2) sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo.

Le opere private, anche nel caso in cui dovessero concludersi successivamente alla data di scadenza del 25 gennaio 2016, debbono essere attuate nel rispetto di tutti i parametri dimensionali e di tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive e di sistemazione delle aree scoperte previste dal Piano Particolareggiato.

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato potranno essere realizzati previa stipulazione di apposita convenzione fra soggetto attuatore e Comune di Cogoleto.

La convenzione attuativa, il cui schema in forma di atto unilaterale d'obbligo è parte integrante del Piano Particolareggiato, sarà stipulata ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 8.7.1987 n° 24 e sarà estesa a tutti gli interventi individuati negli elaborati grafici e normativi del Piano stesso, con la sola eccezione di quelli esplicitamente indicati dalle presenti norme al successivo articolo 3 come assentibili con diretta concessione di edificare.

ARTICOLO 3 - INTERVENTI CONSENTITI PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA

Per tutti i manufatti esistenti sull'area di intervento alla data di adozione del Piano Particolareggiato e sino alla stipulazione della convenzione prevista al precedente art. 2 sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria con riferimento alla definizione di cui all'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457.

E' inoltre consentito, sempre nelle more della stipulazione della convenzione attuativa, dar corso ai seguenti interventi:

- rimozione e spostamento di elettrodotti;
- realizzazione di opere connesse all'approvvigionamento idrico;
- esecuzione di operazioni preliminari per la preparazione dell'area destinata alla costruzione del campo da golf;
- esecuzione di opere provvisorie finalizzate all'impianto del cantiere.

ARTICOLO 4 - IL PROGETTO ESECUTIVO

Laddove le presenti norme fanno riferimento al progetto esecutivo, si intende quello costituito dagli elaborati idonei per l'ottenimento della concessione di edificare.

Il progetto esecutivo rappresenta pertanto il maggior grado di sviluppo progettuale delle indicazioni del Piano Particolareggiato e dovrà definire, oltre agli elementi architettonici e costruttivi necessari alla realizzazione delle opere, anche gli aspetti che gli sono esplicitamente demandati dalle disposizioni particolari delle presenti norme.

TITOLO II
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I
Normativa di livello urbanistico

ARTICOLO 5 - ZONE FUNZIONALI

L'area di intervento è suddivisa, così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole del Piano Particolareggiato, nelle seguenti Zone funzionali:

- ZONA GS - Impianto sportivo del golf
- ZONA GT - Insediamenti turistico-ricettivi
- ZONA GR - Insediamenti residenziali
- ZONA GV.B - Verde a bosco
- ZONA VP - Viabilità e parcheggi

La Zona GR si articola negli Ambiti GR_1, GR_2, GR_3, $GR_{2\text{-}1}$, $GR_{3\text{-}1}$.

ARTICOLO 6 - DESTINAZIONI D'USO E LORO DIMENSIONAMENTO

Ai fini della disciplina dei possibili interventi il Piano Particolareggiato indica le destinazioni d'uso ed i relativi dimensionamenti consentiti nelle singole zone funzionali.

6.1 - **Zona GS** - Impianto sportivo del golf

- Campo da golf a 18 buche e campo pratica;
- reti viarie carrabili e per i mezzi speciali (golf-carts);
- impianti idrici di alimentazione e riciclo acque;
- reti di irrigazione e drenaggio delle aree di gioco;
- bacini idrici;

- sistemazioni a verde;
- edifici per la conduzione agricola del campo da golf, destinati al rimessaggio delle macchine agricole ed al deposito di prodotti e materiali, con una superficie di solaio non superiore a mq. 300;
- arredi e dotazioni di servizio, che potranno essere realizzati nelle forme e nelle misure previste dallo specifico progetto esecutivo.
- Intervento di Sostituzione Edilizia di n. 3 rustici esistenti ad uso residenziale secondo il seguente prospetto:

⇨ RESIDENZA	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	577
	• massima volumetria consentita	mc	1790
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	525
	• volumetria progettata	mc	1.718
	Gli incrementi delle superfici e delle volumetrie massime consentite rispetto a quelle progettate sono utilizzabili esclusivamente previo parere vincolante della Civica Amministrazione in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi per adeguamenti che eventualmente si rendessero necessari dovuti al cambiamento di scala delle rappresentazioni grafiche, per ottemperare a specifiche normative edilizie e di sicurezza, ovvero per motivate esigenze che si manifestassero per la corretta conduzione del cantiere.		
⇨ PARCHEGGI PRIVATI A RASO	• in misura non inferiore a quella minima corrispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia		
⇨ VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO E SERVIZIO	• larghezza massima	m	4,50

6.2 - Zona GT - Insediamenti turistico-ricettivi

Premesso che il dimensionamento complessivo delle strutture ricettive previste dal Piano Particolareggiato nelle tipologie dell'albergo tradizionale e dell'albergo residenziale è pari ad una superficie lorda di mq. 3.450 per una volumetria di mc. 10.845, nella Zona GT potranno essere realizzati i seguenti interventi.

⇨ ATTIVITÀ RICETTIVE NELLA FORMA DELL' ALBERGO TRADIZIONALE CON LE PERTINENTI DOTAZIONI	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	3.450
	• massima volumetria consentita	mc	10.845
	Parte di tale volumetria potrà essere trasformata in albergo residenziale.		
⇨ ATTIVITÀ RICETTIVE NELLA FORMA DELL' ALBERGO RESIDENZIALE	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	0
	• massima volumetria consentita	mc	0
	Quota trasferita nell'attività ricettiva nella forma dell'albergo tradizionale mantenendo la possibilità di convertirla nuovamente in albergo residenziale.		
⇨ CLUB-HOUSE COMPRENDENTE LE FUNZIONI DI DIREZIONE, SEGRETERIA, RAPPRESENTANZA, FORESTERIA, RISTORANTE E CUCINA, BAR, SPOGLIATOI, SERVIZI ALLA PERSONA, DEPOSITI SACCHE, RIMESSAGGIO, MANUTENZIONE GOLF-CARTS	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	2.900
	• massima volumetria consentita	mc	10.300
⇨ RESIDENZA	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	113
	• massima volumetria consentita	mc	350
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	95
	• volumetria progettata	mc	312
	Gli incrementi delle superfici e delle volumetrie massime consentite rispetto a quelle progettate sono utilizzabili esclusivamente previo parere vincolante della Civica Amministrazione in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi per adeguamenti che eventualmente si rendessero necessari dovuti al cambiamento di scala delle rappresentazioni grafiche, per ottemperare a specifiche normative edilizie e di sicurezza, ovvero per motivate esigenze che si manifestassero per la corretta conduzione del cantiere.		

⇨ PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SOTTO SUOLO ED IN SUPERFICIE	• in misura non inferiore a quella minima corrispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia			
⇨ PARCHEGGI PUBBLICI	• superficie non inferiore a	mq	1.000	
⇨ SISTEMAZIONI A VERDE, ARREDI ED IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO (da reperire anche in ambito GR_{3-1})	• nelle forme e nelle misure definite dagli specifici progetti esecutivi			

6.3 - Zona GR - Insediamenti residenziali

Il dimensionamento complessivo degli insediamenti residenziali attribuiti dal Piano Particolareggiato all'intera Zona GR corrisponde a mq. 27.460 di superfici lorde ed a mc. 85.296 di volumetrie.

6.3.1 - Ambito GR_1

⇨ RESIDENZA	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	8.500
	• massima volumetria consentita	mc	26.350
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	8.444
	• volumetria progettata	mc	26.303
	Nei valori sopra indicati sono ricompresi gli edifici esistenti nell'ambito GR1 e confermati nella cartografia del Piano Particolareggiato, per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione (Art. 31 legge 457/78). Gli incrementi delle superfici e delle volumetrie massime consentite rispetto a quelle progettate sono utilizzabili esclusivamente previo parere vincolante della Civica Amministrazione in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi per adeguamenti che eventualmente si rendessero necessari dovuti al cambiamento di scala delle rappresentazioni grafiche, per ottemperare a specifiche normative edilizie e di sicurezza, ovvero per motivate esigenze che si manifestassero per la corretta conduzione del cantiere.		
⇨ ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ESERCIZI PUBBLICI	• a tali funzioni può essere destinata una quota non superiore al 2% della superficie sopra indicata		
⇨ PARCHEGGI PRIVATI IN SOTTOSUOLO	• in misura non inferiore a quella minima corrispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia		
⇨ PARCHEGGI DI SERVIZIO	• superficie minima	mq	496
⇨ PARCHEGGI PUBBLICI	• superficie minima (in parte ricadenti in zona GV.B)	mq	500
⇨ VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO E SERVIZIO	• larghezza massima	m	4,50
⇨ PERCORSI PEDONALI, SISTEMAZIONI A VERDE ED ARREDI	• nelle forme e nelle misure definite dallo specifico progetto esecutivo		

6.3.2 - Ambito GR_2

⇨ RESIDENZA	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	9.941
	• massima volumetria consentita	mc	30.760
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	9.689
	• volumetria progettata	mc	30.471
	Nei valori sopra indicati sono ricompresi gli edifici esistenti negli ambiti GR2 e GR2-1 e confermati nella cartografia del Piano Particolareggiato, per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione (Art. 31 legge 457/78). Gli incrementi delle superfici e delle volumetrie massime consentite rispetto a quelle progettate sono utilizzabili esclusivamente previo parere vincolante della Civica Amministrazione in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi per adeguamenti che eventualmente si rendessero necessari dovuti al cambiamento di scala delle rappresentazioni grafiche, per ottemperare a specifiche normative edilizie e di sicurezza, ovvero per motivate esigenze che si manifestassero per la corretta conduzione del cantiere.		
⇨ ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ESERCIZI PUBBLICI	• a tali funzioni può essere destinata una quota non superiore al 2% della superficie sopra indicata, utilizzabile anche nell'ambito GR3-1		
⇨ ATTIVITÀ RICETTIVE NELLA FORMA DELL'ALBERGO RESIDENZIALE	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	0
	• massima volumetria consentita	mc	0
	Quota trasferita nell'ambito GT nell'attività ricettiva nella forma dell'albergo tradizionale		
⇨ PARCHEGGI PRIVATI	• in misura non inferiore a quella minima corrispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia		
⇨ PARCHEGGI DI SERVIZIO	• Superficie minima	mq.	501
⇨ PARCHEGGI PUBBLICI	• superficie minima (ricadente in zona GV.B)	mq.	700
⇨ VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO E SERVIZIO	• larghezza massima	m.	4,50
⇨ PERCORSI PEDONALI, SISTEMAZIONI A VERDE ED ARREDI	• nelle forme e nelle misure definite dallo specifico progetto esecutivo		

6.3.3 - Ambito GR_3

⇨ RESIDENZA	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	9.019
	• massima volumetria consentita	mc	28.186
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	8.920
	• volumetria progettata	mc	28.149
	Nei valori sopra indicati sono ricompresi gli edifici esistenti negli ambiti GR3 e GR3-1 e confermati nella cartografia del Piano Particolareggiato, per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione (Art.31 legge 457/78). Gli incrementi delle superfici e delle volumetrie massime consentite rispetto a quelle progettate sono utilizzabili esclusivamente previo parere vincolante della Civica Amministrazione in sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi per adeguamenti che eventualmente si rendessero necessari dovuti al cambiamento di scala delle rappresentazioni grafiche, per ottemperare a specifiche normative edilizie e di sicurezza, ovvero per motivate esigenze che si manifestassero per la corretta conduzione del cantiere.		
⇨ ATTIVITA' COMMERCIALI ED ESERCIZI PUBBLICI	• a tali funzioni può essere destinata una quota non superiore al 3% della superficie sopra indicata.		
⇨ PARCHEGGI DI SERVIZIO	• superficie minima	mq	109
⇨ PARCHEGGI PUBBLICI	• superficie minima (da reperire nell'ambito GR_{3-1} e GT)	mq	780
⇨ VIABILITA' DI COLLEGAMENTO E SERVIZIO	• larghezza massima	m	6,00
⇨ PERCORSI PEDONALI, SISTEMAZIONI A VERDE ED ARREDI	• nelle forme e nelle misure definite dallo specifico progetto esecutivo.		

6.4 - Zona GV.B - Verde a bosco

⇨ INTERVENTI DI SOSTITUZIONE ED INTEGRAZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE PER LA RICONVERSIONE DELLE PINETA IN BOSCO MISTO DI LATIFOGLIE TERMOFILE ED IN QUERCETO			
⇨ PARCHEGGI PRIVATI DESTINATI ALL'AMBITO GR2	• Superficie minima	mq	542
⇨ PARCHEGGI PUBBLICI	• Superficie minima	mq	1.200
⇨ VIABILITA' DI COLLEGAMENTO E SERVIZIO	• larghezza massima	m	4,50
⇨ PERCORSI PEDONALI, SISTEMAZIONI A VERDE ED ARREDI	• nelle forme e nelle misure definite dallo specifico progetto esecutivo.		
⇨ IMPIANTI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			
⇨ SONO CONSENTITI IN SOTTOSUOLO IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI E TURISTICO-RICETTIVO COME RAPPRESENTATI DAL PROGETTO APPROVATO NELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 24.06.2009.			

6.5 - Zona VP - Viabilità e parcheggi

Concerne essenzialmente la fascia di territorio interessata dalla viabilità pubblica e dai parcheggi ad essa adiacenti.

6.5.1 – Viabilità principale di collegamento

⇨ CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA STRUTTURA VIARIA	• larghezza costante (di cui m. 6,00 sede viaria e m. 0,50 cunetta lato monte) o m. 8,00 nei tratti dove è previsto il marciapiede con larghezza di m. 1,50 • impianto di illuminazione, arredi e sistemazioni laterali da definire con lo specifico progetto esecutivo	m	6,50

6.5.2 – Viabilità secondaria di collegamento

⇨ CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA STRUTTURA VIARIA	• larghezza costante (di cui m. 4,00 sede viaria e m. 0,50 cunetta lato monte). I tratti provvisti di marciapiede e le caratteristiche degli stessi saranno meglio definiti nello specifico progetto esecutivo. • impianto di illuminazione, arredi e sistemazioni laterali da definire con lo specifico progetto esecutivo.	m.	4,50

6.6 – Prospetto riassuntivo complessivo relativo alla superficie ed alla volumetria massime residenziali realizzabili negli ambiti GS - GT - GR

⇨ RESIDENZA AMBITO GS	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	577
	• massima volumetria consentita	mc	1.790
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	525
	• volumetria progettata	mc	1.718
⇨ RESIDENZA AMBITO GT	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	113
	• massima volumetria consentita	mc	350
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	95
	• volumetria progettata	mc	312
⇨ RESIDENZA AMBITO GR	• massima superficie di solaio lorda consentita	mq	27.460
	• massima volumetria consentita	mc	85.296
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	27.053
	• volumetria progettata	mc	84.923
⇨ TOTALE COMPLESSIVO	• massima volumetria consentita	mq	**28.150***
	* corrispondente al valore inserito nell'art. 6.3 delle N.T.A. vigenti (approvate con Determina urbanistica del Comune di Cogoleto n. 6 del 04.05.2011)		
	• volumetria progettata	mc	**87.436***
	* corrispondente al valore inserito nell'art. 6.3 delle N.T.A. vigenti (approvate con Determina Urbanistica del Comune di Cogoleto n. 6 del 04.05.2011)		
	• superficie di solaio lorda progettata	mq	27.673
	• volumetria progettata	mc	86.951

Capo II
Normativa di livello edilizio

ARTICOLO 7 - ELEMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI

Al fine di garantire al previsto complesso una adeguata configurazione ambientale, sia dei singoli componenti che d'insieme, il Piano Particolareggiato indica i contenuti del progetto esecutivo ritenuti essenziali, gli elementi architettonici da adottare ed i materiali edilizi da utilizzare per la realizzazione delle opere.

7.1 - Impianto sportivo del golf

Il progetto esecutivo dovrà definire in forma organica le operazioni di scavo e reinterro, i percorsi di gioco e quelli carrabili e pedonali, le attrezzature complementari e di servizio, gli impianti tecnici, le recinzioni, la sistemazione delle fasce di confine, le piantumazioni nelle aree esterne a quelle di gioco sulla base di opportune intese con il Corpo Forestale dello Stato.
Le superfici in vista di tutti i manufatti di cemento quali in particolare, muri di sostegno e controripa, muretti di delimitazione e protezione, opere per l'attraversamento dei corsi d'acqua, cavalcavia, basamenti ed alloggiamenti di impianti tecnologici, dovranno essere rivestite in pietra naturale.
Nei casi in cui esigenze funzionali e requisiti di sicurezza e durata lo consentano, dovrà essere favorito l'impiego del legno rispetto ad altri materiali da costruzione.
Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacciamenti dovranno essere interrati e posti sotto traccia.

7.2 - Insediamenti turistico-ricettivi

Gli interventi nella Zona GT saranno oggetto di due specifici progetti esecutivi.
Il primo, riguardante la Club-House e le relative pertinenze (parcheggi, aree verdi, impianti sportivi) dovrà definire anche la viabilità di accesso ed il sistema dei servizi a rete.

Il secondo, riguardante l'albergo tradizionale e le relative pertinenze (parcheggi, aree verdi, etc).

Ferme restando le prescrizioni di cui al precedente punto 6.2, ai due progetti esecutivi è demandata la definizione degli elementi strutturali e funzionali nonché dei caratteri architettonici dei rispettivi edifici con l'osservanza delle seguenti indicazioni:

⇨ CLUB-HOUSE	• numero massimo di piani, due fuori terra più eventuale seminterrato; • copertura piana e falde con manto in lastre di ardesia o in cotto; • volumi sottotetto liberamente utilizzabili.
⇨ ALBERGO	• numero massimo di piani, tre fuori terra più eventuali piani seminterrati.

Le caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici dovranno prevedere:

- pareti di facciata in muratura rivestita con intonaci colorati in pasta e riquadrature, bordature e cornici in intonaco, ardesia o pietra similare;
- infissi esterni in legno o in metallo a taglio termico verniciato simil legno o bianco, con espresso divieto dell'impiego di profilati colore alluminio, oro e bronzo;
- zoccolature degli edifici e delle pareti porticate in pietra naturale o artificiale.

Le superfici in vista delle murature di sostegno e di controripa e dei muretti di delimitazione e protezione dovranno essere rivestite in pietra naturale o artificiale.

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacciamenti dovranno essere interrati o posti sotto traccia.

7.3 - Insediamenti residenziali

Gli interventi in ognuno degli Ambiti in cui si articola la Zona GR dovranno essere definiti mediante un unico progetto esecutivo, organicamente riferito all'intero Ambito considerato.

Fanno eccezione a tale disposizione solo gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e confermati nei vari Ambiti che potranno essere oggetto di singoli progetti esecutivi.

Ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti punti 6.3.1, 6.3.2 e 6.3.3, ognuno dei predetti progetti esecutivi dovrà in particolare definire per il relativo Ambito, con l'osservanza delle successive indicazioni, i seguenti elementi:

- organismi dei singoli edifici nelle loro componenti funzionali, strutturali ed architettoniche;
- superfici a verde privato;
- aree condominiali;
- spazi aperti e percorsi pedonali di uso pubblico con i relativi arredi urbani;
- localizzazione e dimensionamento delle superfici eventualmente destinate ad attività commerciali e/o ad esercizi pubblici;
- sistemi dei servizi a rete;
- dispositivi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

⇨ EDIFICI:
- massimo numero di piani, tre fuori terra più eventuale seminterrato;
- nell'ambito GR_1 un solo edificio potrà avere cinque piani fuori terra;
- nell'ambito GR_2 due soli edifici potranno avere cinque piani fuori terra;
- coperture prevalentemente a falde con manto in lastre di ardesia;
- volumi sottotetto utilizzabili per funzioni abitative.

La progettazione esecutiva di tutti gli ambiti residenziali dovrà conformarsi alle seguenti disposizioni:

- non è ammessa la presenza di edifici con totale copertura piana, ad esclusione dei corpi di fabbrica che costituiscono distacco nell'articolazione ed aggregazione dei singoli edifici;
- non sono ammessi edifici con copertura a terrazzo, anche parziali, posti in fregio alle strade, esclusi i corpi di fabbrica che costituiscono distacco

nell'articolazione ed aggregazione degli edifici;

- le scale esterne sono ammesse solo fino al primo piano degli edifici.

Le caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici dovranno inoltre prevedere:

- pareti di facciata in muratura rivestita con intonaci colorati in pasta e riquadrature, bordature e cornici in intonaco, ardesia o pietra similare;
- infissi esterni in legno o in metallo a taglio termico verniciato simil legno o bianco, con espresso divieto dell'impiego di profilati colore alluminio, oro e bronzo;
- zoccolature degli edifici e delle pareti porticate in pietra naturale o artificiale.

La pavimentazione degli spazi aperti e dei percorsi pedonali di uso pubblico dovrà essere di unico tipo e realizzata con pietra naturale, cotto, ovvero con mattonelle di cemento pressato autobloccanti.
Le superfici in vista delle murature di sostegno e di controripa dovranno essere rivestite in pietra naturale od artificiale, ovvero intonacate e tinteggiate.
Le protezioni potranno, a seconda delle specifiche esigenze, essere realizzate con siepi, ringhiere metalliche o lignee di tipo lineare, parapetti in pietra o muratura intonacata e tinteggiata.
Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacciamenti dovranno essere interrati o posti sotto traccia.

Metodologia per il conteggio di S.L.A. e Volumi Ambito GR2

Per omogeneità con la normativa vigente del Piano Regolatore Generale si precisa che in sede di richiesta di Permesso di Costruire per l'Ambito GR2 il conteggio di S.L.A e Volumi avverrà, a differenza di quanto contenuto nelle specifiche tavole di P.P., in base alle prescrizioni delle N.T.A. (art. 4 p.ti 1 e 7) in vigore. Si precisa altresì che la volumetria così recuperata - passando cioè dal conteggio effettuato all'interno del P.P. con solai e pareti di spessore 40 cm ai 30 cm previsti dalle N.T.A. – non verrà utilizzata per la realizzazione di nuove volumetrie.

7.4 - Verde a bosco

Gli interventi relativi alla sostituzione ed all'integrazione delle essenze erboree

dovranno essere definiti sulla base di specifiche intese con il Corpo Forestale dello Stato e dallo stesso debitamente autorizzati.

7.5 - Viabilità e parcheggi

La pavimentazione della viabilità principale, come quella delle strade di collegamento e servizio, dovrà essere realizzata con manto bituminoso o asfaltico.
La cartografia del Piano Particolareggiato non prevede la realizzazione di piazzole laterali per le fermate dei mezzi pubblici di trasporto in quanto la loro localizzazione dovrà essere individuata, sulla base delle specifiche indica-zioni fornite dall'Azienda erogatrice del servizio, in sede di progetto esecutivo.
La pavimentazione dei marciapiedi, di unico tipo per ogni strada, sarà realizzata in asfalto ovvero in mattonelle di cemento pressato autobloccanti e bordi in elementi prefabbricati in cemento.
Le opere di protezione e di arredo della viabilità dovranno essere definite dal progetto esecutivo.

Capo III
Normativa speciale

ARTICOLO 8 - MODIFICABILITÀ DELLE INDICAZIONI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Avuto riguardo da un lato alla complessità degli interventi previsti e dall'altro all'esigenza di garantire alla loro realizzazione le migliori condizioni di inserimento ambientale nello stato dei luoghi, i singoli progetti esecutivi, fermo restando comunque il valore prescrittivo delle precedenti disposizioni normative espresse sub. Artt. 6 e 7, potranno discostarsi dalle indicazioni grafiche riportate nelle tavole del Piano Particolareggiato nei limiti ed alle condizioni in appresso specificati.

8.1 - Impianto sportivo del golf

Le indicazioni grafiche del Piano Particolareggiato relative alla parte del territorio destinata al campo da golf hanno valore puramente esemplificativo e potranno pertanto essere modificate in sede di progettazione esecutiva per una migliore rispondenza alle esigenze funzionali ed operative dell'impianto, a condizione che sia mantenuta la congruenza con i contenuti dello studio di impatto ambientale e siano osservate le eventuali prescrizioni formulate nel contesto della relativa valutazione.
In particolare le modificazioni potranno riguardare le quote di sistemazione del terreno, in considerazione anche delle problematiche connesse alla realizzazione della discarica di materiali inerti alla quale l'area è interessata.

8.2 - Insediamenti residenziali, turistico-ricettivi, Club-House e viabilità

In fase di progettazione esecutiva, al fine di consentire il migliore inserimento ambientale, sono consentite modificazioni non sostanziali alla localizzazione planimetrica ed altimetrica delle costruzioni, alle sistemazioni delle aree a verde, ai

percorsi pedonali, ai tracciati della rete viaria di servizio, con le seguenti tolleranze:

• QUOTE ALTIMETRICHE DEL PIANO D'IMPOSTA DEI FABBRICATI	+/- 1,00 m.
• LARGHEZZA DEI FABBRICATI	+/- 1,00 m.
• ALTEZZA DEI FABBRICATI	+/- 1,00 m.
• TRASLAZIONI PLANIMETRICHE DEI FABBRICATI	+/- 1,00 m.
• QUOTE ALTIMETRICHE E TRASLAZIONI PLANIMETRICHE DELLA VIABILITÀ DI SERVIZIO E DI COLLEGAMENTO, DEI PARCHEGGI E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE	+/- 1,00 m.

Le quote plano-altimetriche relative al tracciato della Strada Provinciale n° 78 sono rinviate al progetto esecutivo quale definitivamente approvato dalla Provincia di Genova.

8.3 – Tipologia di intervento sugli edifici esistenti all'interno del comprensorio del Golf

Nel rispetto della tipologia architettonica tradizionale degli edifici esistenti è consentita la sostituzione edilizia, nei termini di demolizione e successiva ricostruzione, anche in altro sedime, con modifica della sagoma ed incremento della volumetria originaria.

TITOLO III
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ARTICOLO 9 - RISPARMIO ENERGETICO

In sede di progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti occorrenti per garantire il contenimento dei consumi energetici, ai sensi ed in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

ARTICOLO 10 - INDAGINI GEOLOGICHE

Tutti gli interventi che comportano alterazioni dell'assetto geomorfologico dei suoli dovranno essere preceduti dalle indagini e verifiche di cui al punto H3 delle norme allegate al D.M. LL.PP. 11.3.1988 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 11 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione esecutiva degli edifici destinati alla frequentazione pubblica, così come degli spazi aperti di uso pubblico, dovrà essere sviluppata nel rispetto dei requisiti previsti dalle leggi statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 12 - FASI DI ATTUAZIONE

In considerazione della complessità e della consistenza delle opere previste, dei rapporti di interrelazione che le legano e dell'esigenza di limitare gli effetti di interferenza con gli insediamenti urbani esistenti, il Piano Particolareggiato definisce, ai fini della sua realizzazione, le seguenti fasi attuative:

1ª FASE	• AMPLIAMENTO DELLA STRADA PROVINCIALE DALL'INNESTO SUL LERONE FINO ALLA DIRAMAZIONE DELLA STRADA DI SERVIZIO ALLA DISCARICA • AVVIO DEGLI SCAVI DI SBANCAMENTO DEL GOLF E DEI LAVORI DI COLTIVAZIONE DELLA DISCARICA

2ª FASE	• INIZIO LAVORI ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE VAL LERONE LERCA SCIARBORASCA • COLTIVAZIONE DELLA DISCARICA IN CORSO • LAVORI DI MODELLAMENTO DEL CAMPO DA GOLF NELLE AREE NON INTERESSATE DALLA DISCARICA • INIZIO LAVORI COSTRUZIONE NUCLEO 3 E PERTINENZE, UTILIZZANDO A TAL FINE LA VIABILITA' DI SERVIZIO AI CANTIERI (DISCARICA)

3ª FASE	• COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' PROVINCIALE ESCLUSO IL TUNNEL E I DUE RACCORDI DI INNESTO E USCITA • COLTIVAZIONE DELLA DISCARICA IN CORSO • COSTRUZIONE DEL CAMPO DA GOLF NELLE AREE NON PIÙ INTERESSATE DALLA DISCARICA E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO • COMPLETAMENTO LAVORI DI COSTRUZIONE DEL NUCLEO 3 E AVVIO LAVORI COSTRUZIONE CLUB-HOUSE UTILIZZANDO A TAL FINE LA VIABILITÀ DI SERVIZIO AI CANTIERI (LA DISCARICA) • AVVIO LAVORI PER L'APPRONTAMENTO DELLE PRINCIPALI RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E SUPERFICIALI • REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SCOLASTICO DI LERCA

4ª FASE	• COLTIVAZIONE DELLA DISCARICA IN CORSO • INIZIO OPERE DI URBANIZZAZIONE E PREPARAZIONE AREA RELATIVE AI NUCLEI 1 E 2 (STRADE DI COLLEGAMENTO E DI SERVIZIO E PARCHEGGI): SCAVI, SBANCAMENTI E MURI • COMPLETAMENTO COSTRUZIONE CLUB-HOUSE • INIZIO LAVORI DI COSTRUZIONE NUCLEO GR1 UTILIZZANDO A TAL FINE LA VIABILITA' DI SERVIZIO AI CANTIERI (DISCARICA) E SUBORDINATAMENTE ALL'EFFETTIVO INIZIO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL TUNNEL • LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA VIA BORDIN • LAVORI DI COSTRUZIONE DEL CAMPO DA GOLF NELLE AREE NON PIU' INTERESSATE DALLA DISCARICA • COMPLETAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE (DERIVAZIONE CARBONEA) • RIPAVIMENTAZIONE E RIFACIMENTO UTENZE IN SOTTOSUOLO PER L'AREA CENTRALE DI LERCA

5ª FASE	• INIZIO LAVORI NUCLEO GR2 SUBORDINATAMENTE ALLA FINE DEI LAVORI DEL TUNNEL E CONSEGUENTEMENTE DI TUTTA LA VIABILITA' PRINCIPALE • COMPLETAMENTO RETI PRINCIPALI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE (COLLETTORE FOGNARIO) E DELLE ACQUE SUPERFICIALI • ULTIMAZIONE COLTIVAZIONE DISCARICA • ULTIMAZIONE COSTRUZIONE CAMPO DA GOLF • PROSECUZIONE LAVORI COSTRUZIONE NUCLEO 1 UTILIZZANDO A TAL FINE LA VIABILITA' DI SERVIZIO AI CANTIERI (DISCARICA E TUNNEL) • COMPLETAMENTO LAVORI DI COSTRUZIONE DEL NUCLEO GR1 • ADEGUAMENTO E RETTIFICA DELLA VIABILITA' A MONTE DEL NUCLEO GR1 E REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO P3

6ª FASE	• REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO CON FUNZIONI DI CENTRO CIVICO A LERCA • REALIZZAZIONE ALBERGO CON RELATIVE PERTINENZE • COMPLETAMENTO LAVORI DI COSTRUZIONE GR2 • ADEGUAMENTO E RETTIFICA DELLA VIABILITA' A MONTE DEL NUCLEO 2 E REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO P2 • INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE CON SISTEMAZIONE DELLA ZONA GV.B

COMUNE DI COGOLETO

Città Metropolitana di Genova

C.A.P. 16016 - Via Rati, 66 - C.F.:80007570106 - P.I. 00845470103 - Tel. 010/91701 - Fax 010/9170225

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° **74** del **02-05-2016**

OGGETTO: COMPRENSORIO DEL GOLF DI LERCA - PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COPIA Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

L'anno duemilasedici ----------
Addì -------- due-----del mese di ---maggio---
alle ore ----- 17:00 ------ nella Residenza Comunale, per la trattazione degli argomenti di cui all'Ordine del Giorno, con inviti diramati in data 02-05-2016 si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano: Assente/Presente

VENTURI ANITA	Sindaco	P
COSTA MARINA	Vice Sindaco	A
SCARRONE MICHELE	Assessore	A
BISIO GIORGIO	Assessore	P
BIANCHI MASSIMO	Assessore	P

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale
LOMBARDI GIOVANNI.
Il Sindaco VENTURI ANITA assume
la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza,
dichiara aperta la seduta.

COMUNE DI COGOLETO

Città Metropolitana di Genova

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COMPRENSORIO DEL GOLF DI LERCA - PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ORGANO DELIBERANTE: GIUNTA COMUNALE

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE:

- con D.P.G.R. n. 387 del 11.12.1998 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cogoleto con contestuale approvazione del P.P.I.P. del comprensorio del golf (voto C.T.U. n. 755 del 29.7.98) ed il rilascio dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della L.R. 24/87, ricadendo parzialmente l'intervento in zona soggetta a vincolo ambientale;
- con D.C.C. n. 3 dell'11.2.1999 sono state accettate le prescrizioni contenute nel voto del C.T.U. n. 755 del 29.7.98);
- con D.C.C. n. 12 del 31.03.2000 è stata adottata la prima variante parziale al P.P.I.P. del comprensorio del Golf concernente modifica alle opere di urbanizzazione e alle N.T.A. del P.P.I.P.;
- con successiva D.C.C. n. 18 del 08.06.2000 si è preso atto della mancata presentazione di opposizioni e osservazioni alla variante parziale del P.P.I.P. del comprensorio del golf, alle opere di urbanizzazione e N.T.A. del P.P.I.P.;
- con Decreto del Presidente della Provincia di Genova 03.08.2000 n. 3441/50836 del 28.07.2000 è stata approvata la prima variante parziale;
- con D.C.C. n. 29 del 28/09/2000 è stata adottata la seconda variante parziale al P.P.I.P. del comprensorio golf, comportante modifica alle opere di urbanizzazione e alle N.T.A.;
- con D.C.C. n. 39 del 12/12/2000 è stata accolta l'osservazione presentata nei termini di legge concernente l'inclusione tra le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore della sistemazione dell'attuale strada Via Bordin con conseguente integrazione dei relativi elaborati;
- in data 25.1.2001 rep.1618 è stata stipulata Convenzione con la St. Anna Golf a rogito Segretario Comunale Dott. Giovanna Ottavia Rossi per l'attivazione del Piano Particolareggiato;
- con Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova Atto n. 44 prot. 40957 del 23.05.2001 è stata approvata la seconda variante allo Strumento Urbanistico Attuativo, previa introduzione di modifiche d'ufficio;
- con D.C.C. n. 2 del 15.02.2002 sono state accolte le modifiche d'ufficio prescritte dalla Provincia di Genova, adottando contestualmente nuove varianti al P.P.I.P. in oggetto;
- con D.C.C. n. 19 del 29.05.2002 è stata accolta l'osservazione presentata dalla St. Anna Golf durante il periodo di deposito, inerente la possibilità di ristrutturazione degli edifici esistenti indipendentemente dalle diverse fasi attuative previste dal piano particolareggiato;
- con Provvedimento Dirigenziale atto n. 4452 prot. 68385 del 5.8.2002, la Provincia di Genova ha disposto l'approvazione della variante contestuale al vigente P.R.G. di Cogoleto, l'approvazione della variante al P.P.I.P. , e il rilascio dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della legge regionale n. 24/87, a condizione dell'accettazione di prescrizioni;
- con D.C,C. n. 7 del 21.3.2003, si sono accolte le prescrizioni formulate dalla Provincia di

Genova con atto 4452/68385 del 5.8.2002;

- con nota n. prot. 43862 del 16.4.2003 pervenuta il 18.04.03 n. 7210 la Provincia di Genova ha comunicato che a seguito della trasmissione della D.C.C. n. 7/03 la stessa non è tenuta ad emettere nessun tipo di provvedimento, rilevando peraltro alcune difformità rispetto a quanto approvato con la conseguenza che tali modificazioni non erano da ritenersi approvate;
- con D.C.C. n.45 del 28.7.2003, si è provveduto a sostituire parte degli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. 7/03 al fine di renderli compatibili con le osservazioni fatte dalla Provincia di Genova con nota prot. 7210 del 18.4.2003, ciò relativamente al comparto GR3 rimandando a successivo provvedimento l'adempimento dei comparti GR1 e GR2;
- con D.C.C. n. 51 del 29.9.2003 si esprime il preventivo assenso alla 3° variante al P.P.I.P. del comprensorio del Golf, attivando la procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi degli art. 59 e 84 della L.R.36/97, con conseguente rilascio dei successivi provvedimenti edilizi;
- In data 31.10.2003 a rogito notaio Angelo Noli n. 52470 di repertorio è stata stipulata convenzione di modifica ed integrazione della convenzione stipulata in data 25.1.2001 rep.1618;
- con Determinazione n. 150 del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica del 5.2.2004 di conclusione del procedimento si approva la 3° variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf, acquisendo il Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova n. 7357 prot. 0130391 del 16.12.2003, rilasciando nel contesto del procedimento il permesso di Costruire n. 15281 del 18.12.2003 per variante in corso d'opera al comparto residenziale GR3;.
- con D.C.C. n 24 del 30.9.2005 si esprime il preventivo assenso alla 4° variante al P.P.I.P. del comprensorio del Golf attivando la procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi degli art. 59 e 84 della L.R.36/97;
- con Determinazione n. 938 del 12.9.2006 del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica di conclusione del procedimento si approva la 4° variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf, acquisendo il Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova n. 3441 del 21.6.2006;
- In data 11.8.2006 a rogito notaio Angelo Noli n. 56681 di rep. è stata stipulata convenzione di modifica ed integrazione delle precedenti convenzioni;
- con D.C.C. n. 22 del 20.06.2007 è stato dato preventivo assenso alla 5^ variante al P.P.I.P. Comprensorio del Golf e attivate le procedure ai sensi degli art. 59 e 84 della L.R. n. 36/97 relativamente alla modifica al tracciato stradale e al parcheggio pertinenziale connessi al comparto residenziale GR1;
- con Determinazione n. 1074 del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica del 29.10.2007 si approva la 5° variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf;
- in data 13.10.2008 con nota n. prot. 19249 è stata presentata da parte della Soc. Sant'Anna Golf, della Coop. Edilizia di Abitazione "Urbanistica Nuova" e dalla soc. Primo Maggio '85 formale istanza di attivazione di una Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 59 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i e all'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m. e i., volta all'approvazione della 6^ variante al P.P.I.P. del comprensorio del golf relativa ai locali tecnici dei comparti GR1 e GR2;
- con Determinazione del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica n. 977 del 04.08.2009 di conclusione del procedimento si è definitivamente approvata la 6^ variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf;
- in data 18.02.2010 n. prot. 3390 la Soc. Sant'Anna Golf S.p.A. ha presentato richiesta di 7^ variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf relativa a n. 12 modifiche al P.P.I.P., richiedendo l'attivazione della procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi degli artt. 59 e 84 della L.R. 36/97 e successive modificazioni;
- con Determinazione del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica n. 6 del 05.04.2011, n. 543 di Reg. Gen. del 05.05.2011 di conclusione di procedimento si è definitivamente approvata la 7^ variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf;
- in data 27.02.2013 n. prot. 3685 la Soc. St. Anna Golf S.p.A. ha presentato richiesta di 8^ variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf, richiedendo l'attivazione della procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R. 36/97 e s.m.i.;
- che con Determinazione Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica n° 11 del 03.06.2014, n° 556 di Reg. Gen. del 04.06.2014, si è definitivamente approvata l'8^variante al P.P.I.P. – Comprensorio del Golf.

VISTE:

- le note presentate dai soggetti attuatori del P.P.I.P. ed in particolare, dalla Coop. Primo Maggio '85 in data 28.08.2014 al n° prot. 15247 e dalla Coop. Urbanistica Nuova del 28.08.2014 al n° prot. 15247 con le quali, in qualità di titolari del permesso di costruire relativo del Comprensorio del Golf di Lerca – Comparto GR2 -, evidenziavano difficoltà di carattere economico (sospensione da parte di Banca CA.RI.GE. delle erogazioni pattuite) con conseguente chiusura del cantiere;
- le ulteriori note inviate via PEC dalla Soc. Cooperativa Primo Maggio '85 del 28.10.2014 al n° prot. 18713 e dalla Soc. Cooperativa Urbanistica Nuova con la quale viene evidenziato il sostanziale equilibrio tra le opere di urbanizzazione realizzate e lo stato di avanzamento dei lavori, come anche per quanto riguarda il costo di costruzione all'interno del Comprensorio del Golf di Lerca.

CONSIDERATO CHE:

- in data 13.01.2016 al n. prot. 658 la Soc. St. Anna Golf S.p.A., la Coop. Primo Maggio '85 e la Coop. Urbanistica Nuova hanno presentato 9^ variante al P.P.I.P. del Comprensorio del Golf, richiedendo l'attivazione della procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R. n° 36/97 e s.m.i. La variante nello specifico riguardava oltre alla richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori del completamento di alcune delle opere di urbanizzazione di interesse generale, anche la modifica di alcune opere di urbanizzazione ed in particolare la zona di verde pubblico attrezzato
- in data 03.02.2016 con nota prot. n. 2029 il Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica ha richiesto una serie di integrazioni a quanto presentato, a tutt'oggi da riscontrare.

EVIDENZIATO CHE:

- non erano e non sono attivi ulteriori interventi all'interno del Comprensorio, se si escludono piccoli interventi manutentivi;
- a tutt'oggi il cantiere relativo al Comparto GR2 non è ripartito.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- in data 23.03.2016 (prot. n° 5747) è pervenuta richiesta via PEC da parte delle Società: Coop. Primo Maggio/Sant'Anna Golf S.p.A./Coop. Urbanistica Nuova, le quali, viste le tempistiche di esame ed approvazione della 9^ variante, richiedono esclusivamente una proroga di 3 anni dei tempi di completamento delle opere di urbanizzazione di interesse generale, definite dalle N.T.A. del P.P.I.P. vigente;
- le opere di urbanizzazione di interesse generale ai sensi di quanto disposto dalle N.T.A. del P.P.I.P. dovevano concludersi entro il 25.01.2016;
- le opere di urbanizzazione di interesse generale, ancora da realizzarsi rispetto a quelle previste dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata, risultano:
  - il Centro Civico e ambulatorio sanitario di Lerca
  - Zona GVB – Risanamento Bosco
  - completamento di aree a parcheggio pubblico P2 – P5
- le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ancora da realizzarsi risultano quelle connesse all'ambito GR2 e aree limitrofe;
- la nota di richiesta di proroga del 23.03.2016 al n° prot. 5747 evidenzia che la richiesta è dovuta oltre alle già note problematiche sollevate con le note del 28.08.2014 con le problematiche che ha attraversato e sta attraversando il settore delle costruzioni ed in particolare il mercato abitativo (difficoltà a recuperare fondi visto l'intervento dei Comparti GR1 e GR2);

ACCERTATO CHE:

- I lavori di costruzione del Comparto residenziale GR2 sospesi in data 28.08.2014 risultano avere il seguente stato di avanzamento:
  NUCLEI 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 21 – 22 – 36 – opere realizzate al rustico
  NUCLEI 19 – 20 – 17 – 12 – 13 – impostati i solai iniziali per un nucleo i lavori sono a tetto
  NUCLEI 7 – 8 – 25 – 10 – 11 – 14 – 15 – 16 – 18 effettuati i soli sbancamenti d'area.

VISTE le motivazioni addotte per la richiesta di proroga;

CONSIDERATO infine:

- che la mancata concessione della proroga aprirebbe una serie di contenziosi e scenari di difficile valutazione, nei quali non emerge il chiaro ed evidente interesse pubblico al rispetto degli impegni sino ad oggi sottoscritti;
- che la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione di interesse generale nei tempi previsti dal P.P.I.P. non risulta avvenuta a scapito del completamento delle opere di interesse privato, le quali anch'esse sono state sospese e sono a tutt'oggi sospese.
  Evidenziato, altresì che il soggetto attuatore sta valutando un ridimensionamento volumetrico del Comparto GR2, rispetto agli impegni ad oggi sottoscritti che qualora dovrebbe concretizzarsi avrebbe concrete conseguenze sulle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo.

CONSIDERATO

- che tale prospettiva trova indirizzo favorevole da parte di codesta Amministrazione e, pertanto, la proroga aiuterebbe a definire questo percorso.

RITENUTO in ultimo,

- che sono comunque allo stato sempre attive le fideiussioni a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione

P R O P O N E

1. in considerazione delle motivazioni ampiamente espresse in narrativa, di autorizzare una proroga di ANNI 3 e cioè fino al 25.01.2019 del termine di ultimazione delle seguenti opere di urbanizzazione di interesse generale disposto dall'art. 2 delle N.T.A. vigenti del P.P.I.P. del Comprensorio del Golf di Lerca:
   - Realizzazione Centro Civico e Ambulatorio Medico della Frazione di Lerca;
   - Realizzazione ZONA G.V.B. – RISANAMENTO BOSCO
   - COMPLETAMENTO AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO P.2 e P.5

2. di incaricare gli uffici per i conseguenti provvedimenti di tale deliberazione.

IL PROPONENTE la deliberazione:
SINDACO/ASSESSORE ALL'URBANISTICA
F.to Prof. Anita VENTURI

OGGETTO: **COMPRENSORIO DEL GOLF DI LERCA - PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000

Ritenuta la richiesta compatibile con la situazione economica che sta attraversando il settore edile in generale ed il soggetto attuatore dell'intervento, in particolare;
Ritenuto che non emergono oggettivi incontrovertibili elementi di interesse pubblico che ostano alla concessione della proroga, non ultimo l'equilibrio esistente tra opere di interesse privato e pubblico ad oggi realizzate, fatta salva la verifica della competenza della Giunta a deliberare in merito, si esprime PARERE FAVOREVOLE.

Il Responsabile del servizio interessato
F.TO Merlo Furio

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta allegata, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ad oggetto:

COMPRENSORIO DEL GOLF DI LERCA - PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA;

acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000;

ritenuto di poter provvedere alla sua conforme adozione;

con n. 3 voti favorevoli, resi dai presenti e votanti aventi diritto al voto;

D E L I B E R A

1) di approvare la proposta allegata, quale parte integrante e fondamentale del presente atto; ad oggetto:

COMPRENSORIO DEL GOLF DI LERCA - PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA;

Successivamente, stante l'urgenza, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n° 267/2000.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo al T.A.R. Regione Liguria entro 60 gg. dalla sua pubblicazione oppure al Presidente della Repubblica entro 120 gg.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to VENTURI ANITA

Il Segretario Comunale
F.to LOMBARDI GIOVANNI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Cogoleto, 10/05/16

La suestesa deliberazione:

☒ ai sensi dell'art. 124, comma primo, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

☒ viene comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267

F.to Il Messo Comunale

Il Segretario Comunale
F.to LOMBARDI GIOVANNI

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Il Segretario Comunale
F.to LOMBARDI GIOVANNI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Cogoleto, 24/05/16

L'incaricato

Articolo 35 ZONE PRODUTTIVE (Z.D.p.) - VARIATO

OMISSIS

Zona Dp6 – Pubblico esercizio località Castelletto Lerca

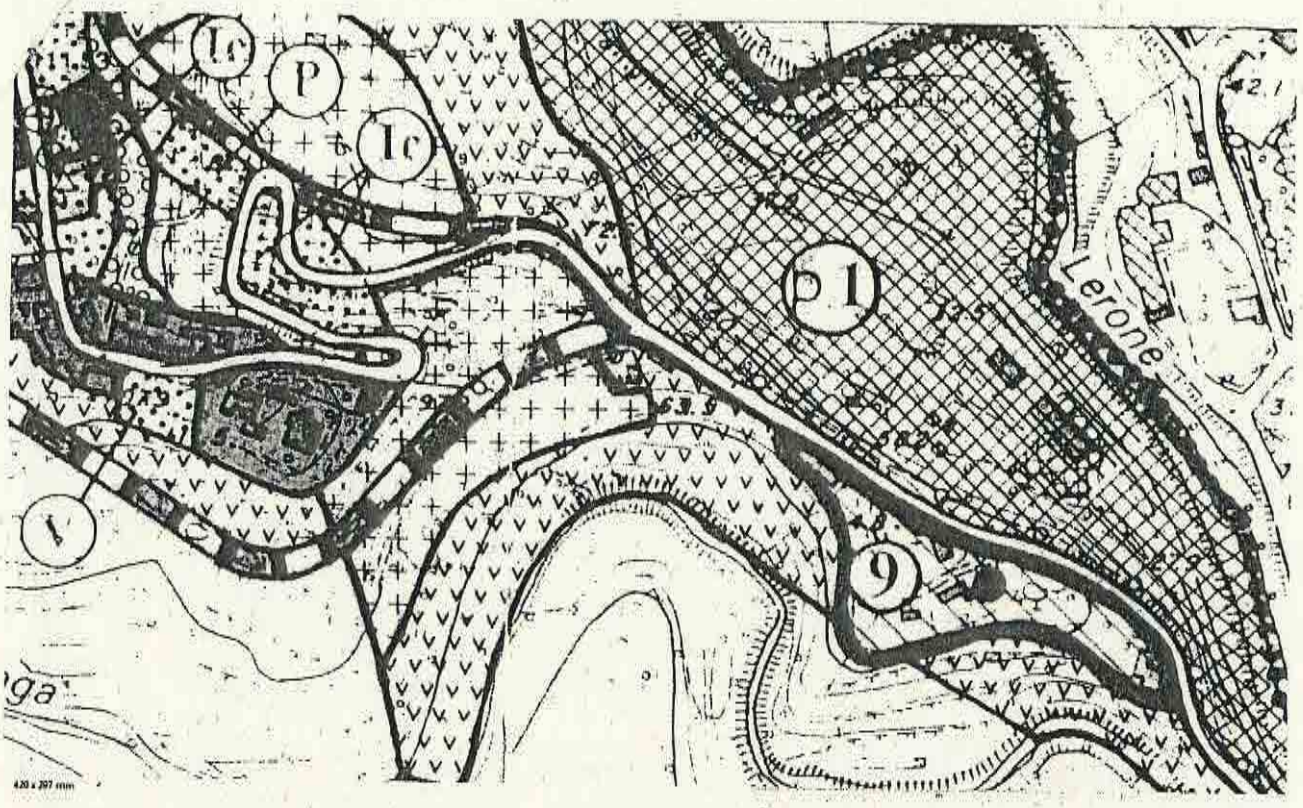
Superficie Asservita Mq 735

Nella zona DP6 – Pubblico Esercizio in località Castelletto Lerca si applica la disciplina derivante dall'approvazione, da parte dello SUAP, del progetto oggetto del procedimento unico di cui all'art.10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. (Conferenza dei servizi Deliberante in data 8/07/16).
In sede esecutiva degli interventi sono ammesse limitate variazioni del progetto che non comportino variazioni della destinazione d'uso e incrementi delle volumetrie.

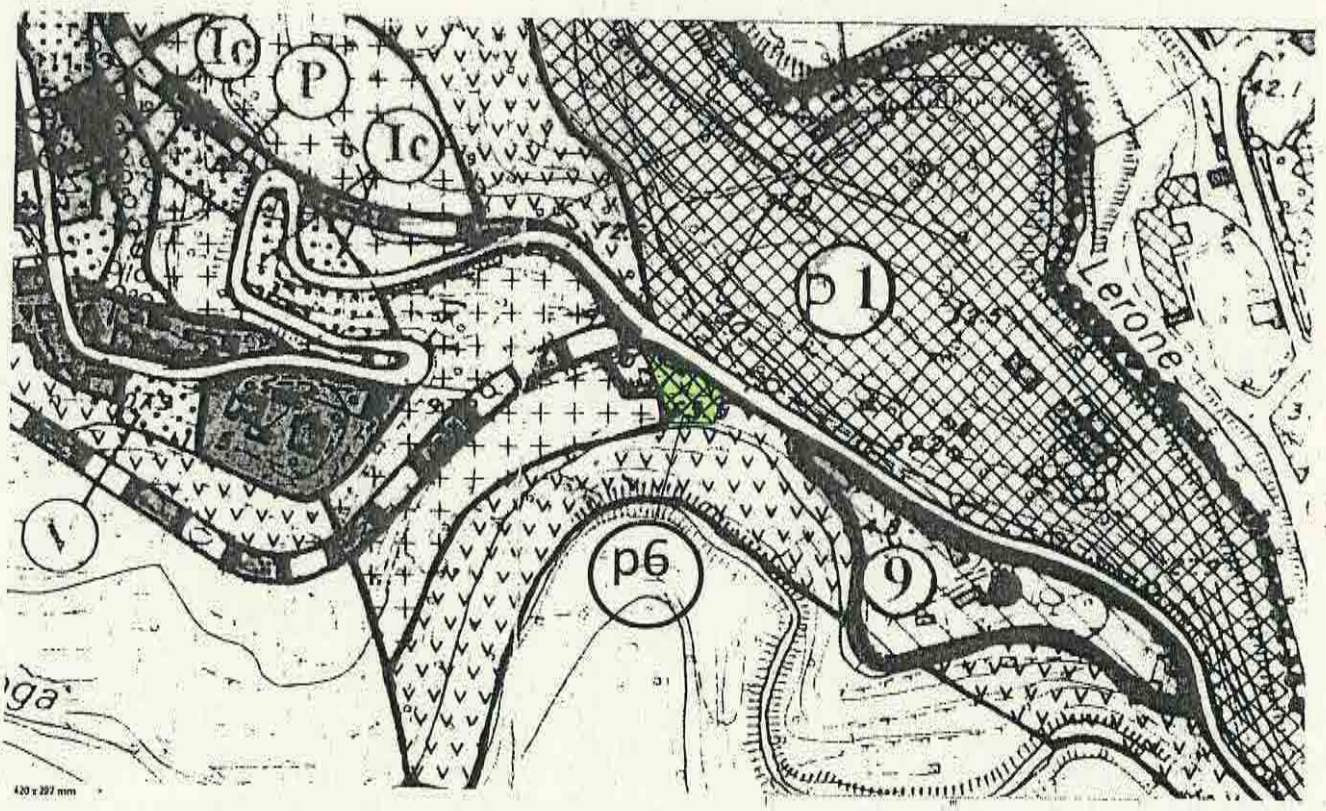
Rispetto al progetto approvato in sede di Conferenza dei Servizi SUAP sono sempre consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione , inoltre non è possibile la trasformazione di dette superfici in residenziali per 20 anni dalla data di fine lavori e comunque in conformità a quanto previsto dal PUC a tale data.

DA INSERIRE IN

ALLEGATO 3 - CASTELLETTO



Stralcio Tavola n. 2 di zonizzazione P.R.G. - VECCHIO -



Stralcio Tavola n. 2 di zonizzazione P.R.G. - NUOVO -

ZONA Dp6 PUBBLICO ESERCIZIO Località Castelletto Lerca
Superficie Asservita Mq 735

(qualificato come INDUSTRIALE in quanto DERIVA da PRATICA di SUAP)

all. (40)

COMUNE DI COGOLETO
PROVINCIA DI GENOVA
- 2 FEB. 2009
PROT. N. 1952 (ALLEGATI)

PROVVEDIMENTO FINALE
Det. n. 114 del 4.2.2009

N.ro 41726 di Repertorio----------
N.ro 20370 di Raccolta----------
CONVENZIONE DI CUI AGLI ARTT. 16 E 18 DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA 8 LUGLIO 1987 N° 24 E SUCCESSIVE MODIFICHE, CIRCA L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA ZONA 3 EUROPA UNITA/OSSERVATORIO – AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI COGO----------LETO IN LOCALITÀ CARRI ARMATI.----------
----------REPUBBLICA ITALIANA----------
----------Il ventinove dicembre duemilaotto----------
----------29 dicembre 2008 ----------
A Genova in Via Innocenzo Frugoni civico numero undici interno quattro.----
Davanti a me Dr. LUIGI CASTELLO, Notaio in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari----------
sono presenti i Signori:----------
Per una parte: ----------
- **"COMUNE DI COGOLETO",** in prosieguo per brevità chiamato "Comune", con sede in Cogoleto, Via Rati n.66, codice fiscale 800075 701 06, Partita I.V.A. 008454 701 03 in persona del Signor MERLO Furio, nato a Cogoleto (Ge) il 28 dicembre 1956, domiciliato per la carica in Cogoleto, Via Rati n.66, nella qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, tale nominato, con provvedimento n.11915 del 6 luglio 2006, dal Sindaco di Cogoleto, in virtù dell'art.50 comma 10 e dell'art.109 comma 2 del Decreto Legislativo n.267 del 18 agosto 2000 (Testo Unico Enti Locali), e che stipula il presente atto in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale in data 2 agosto 2005 n.15----------
Per l'altra parte (in seguito denominata anche "Proponenti"):----------
- **BERRINO Teresa** nata a Cogoleto (GE) il 30 giugno 1956, ivi residente in Via Chiappino n.5, di stato libero----------
- **BARBARINO Gerardo,** nato a Riposto il 9 novembre 1955, residente a Cogoleto, Strada Vicinale Chiappino n.4----------
i quali agiscono non in proprio ma quali Soci Amministratori, con firma congiunta, della **"OSSERVATORIO DI BERRINO TERESA E C. S.N.C.",** con sede in Cogoleto, Strada Vicinale Chiappino n.4, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese -Ufficio di Genova: 014407 309 90, con capitale sociale di Euro 40.000,00 (quarantamila), con sufficienti poteri a quanto infra in forza dei vigenti patti sociali----------
La Signora Berrino Teresa agisce inoltre anche in nome e per conto della Signora:----------
- **BRUZZONE Chiara,** nata a Cogoleto il giorno 3 dicembre 1926, ivi residente in Via Chiappino n.5, codice fiscale BRZ CHR 26T43 C823M, pensionata, di stato libero----------
avvalendosi dei poteri dalla stessa conferitile con la Procura Generale a rogito Notaio Piero Biglia Coadiutore Temporaneo del Notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 26 aprile 1990 Repertorio n.24498 registrata a Genova il 10 maggio 1990 al n.6294, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei Comparenti ----------
- **NICOLETTI Danilo Nicola,** nato a Turen (Venezuela), il giorno 27 genna-

io 1956, residente a Genova in Via Ilva n.4, codice fiscale NCL DLN 56A27 Z614F, coniugato in separazione dei beni----------
- **NICOLETTI Luca** nato a Genova il giorno 2 ottobre 1963, residente a Genova in Via Vannucci n.5/10, codice fiscale NCL LCU 63R02 D969O, coniugato in separazione dei beni----------
i quali agiscono nel presente atto oltre che in proprio, anche quali Soci Accomandatari con firma congiunta della **"I.C.E.U. INTERNATIONAL CAMPING EUROPA UNITA - PARCO VACANZE - S.A.S. DI NICOLETTI LUCA & C."**, con sede in Genova, Via dei Sansone n.11/3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese -Ufficio di Genova: 009050 201 03, con capitale sociale di Euro 2.582,28, con sufficienti poteri a quanto infra in forza dei vigenti patti sociali----------
Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo----------
----------PREMESSO----------
- che la "OSSERVATORIO DI BERRINO TERESA E C. S.N.C." è proprietaria delle aree site in Cogoleto, Località Carri Armati contraddistinte al Catasto Terreni di Cogoleto al foglio 15 mappali:----------
-- 48 mq.2550 prato classe 4 R.D.Euro 0,92 R.A.Euro 2,63----------
-- 1052 mq.17.090 bosco alto classe 4 R.D.Euro 2,65 R.A.Euro 0,88---------
-- 1055 mq.3010 prato classe 5 R.D.Euro 0,62 R.A.Euro 1,87----------
- che la Signora Bruzzone Chiara è proprietaria delle aree site in Cogoleto, località Carri Armati, censite al Catasto Terreni di Cogoleto al foglio 15 mappali:----------
-- 916 mq.22.670 bosco alto classe 4 R.D.Euro 3,51 R.A.Euro 1,17----------
-- 917 mq.37.603 ente urbano senza reddito----------
- che il Signor Nicoletti Danilo Nicola è proprietario delle aree site in Cogoleto, località Carri Armati, censite al Catasto Terreni di Cogoleto al foglio 15 mappali:----------
-- 1106 mq.12.816 ente urbano senza reddito----------
-- 95 mq.124 ente urbano senza reddito----------
- che il Signor Nicoletti Luca è proprietario delle aree site in Cogoleto, Località Carri Armati, censite al Catasto Terreni di Cogoleto al foglio 15 mappali:-
-- 1107 mq.19.340 ente urbano senza reddito----------
-- 609 mq.690 bosco alto classe 4 R.D.Euro 0,11 R.A.Euro 0,04----------
- che detti mappali sono compresi in zona 3 Europa Unita/Osservatorio– Aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Cogoleto;
- che la Civica Amministrazione, cedendo le aree contraddistinte con i mappali 48, 1052, 1055, tramite Asta pubblica, alla Signora Berrino Teresa, dante causa della "OSSERVATORIO DI BERRINO TERESA E C. S.N.C.", ha assentito la possibilità di traslare il sedime del percorso pedonale indicato a catasto quale collegamento delle viabilità vicinali Calcinara – Chiappino, ancorché inesistente, a margine delle aree cedute, al fine di permettere una più razionale utilizzazione delle aree stesse;
- che i soggetti proponenti sopra generalizzati hanno la piena disponibilità delle aree oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo (in seguito "S.U.A.");------
- che il vigente P.R.G. prevede per la zona 3 in oggetto all'art. 44 – Norme tecniche di Attuazione, al fine di una riqualificazione ambientale e funzionale, da attuarsi tramite uno SUA unitario finalizzato alla realizzazione di due parchi vacanze, oggetto della presente, per un massimo di n. 1600 utenti, di cui

7/1/2009
72
1T
168,00
/

massimo 30% da ospitare in bungalow;----------
- che i Proponenti hanno proposto, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, l'attuazione di dette previsioni, mediante Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di due "Parco Vacanza", finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle due strutture turistico–ricettive pre-esistenti, conformemente all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.(N.T.A);----------
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto lo studio di SUA migliorativo dell'assetto ambientale e funzionale e dei servizi previsti dallo SUG per l'ambito oggetto di intervento;----------
- che detto Strumento Urbanistico Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione nella seduta del 12 maggio 2005;----------
- che il Consiglio Comunale con delibera n. 15 del 2 agosto 2005 ha espresso l'assenso all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo in oggetto e, ricorrendone i presupposti, di procedere all'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 59 della Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) e successive modifiche e integrazioni al fine dell'approvazione dello SUA in argomento;---
- che la Conferenza dei Servizi indetta ai sensi e per gli effetti dell'Art. 59 della L.U.R. e successive modifiche e integrazioni, nella seduta deliberante del 14 marzo 2008 ha approvato lo S.U.A. di iniziativa privata zona 3 Europa Unita/Osservatorio di P.R.G;----------
- che i Proponenti come sopra identificati, in sede di atto unilaterale d'obbligo recepito dalla Conferenza dei Servizi di cui al precedente capoverso, hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.----------

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e stipula quanto segue: **Art. 1** - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.----------

Art. 2 - L'attuazione del Piano Particolareggiato delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni delle Strumento Urbanistico Attuativo, costituito dalla sottoelencata documentazione:----------

All.1) SOI – Studio Organico di insieme – Relazione e Allegati
(doc. 6.10.2003 prot.19469) ----------

All.2) Relazione Tecnica – Relazione su rispondenza in materia di superamento barriere architettoniche ----------
(doc. 29.11.2007 prot.21278);----------

All.3) Documentazione fotografica
(doc. 18.1.2005 prot.1054)----------

All.4) Relazione geologica di fattibilità redatta dal dott. geol. Roberto De Franchi----------
(doc. 6.10.2003 prot.19469);----------

All. 4 bis) Relazione geologica integrativa ----------
(doc. 4.4.2007 prot. 5638)----------

All.5) Norme tecniche di attuazione SUA
(doc. 29.11.2007 prot.21278);----------

All.6) Bozza atto unilaterale d'obbligo e computo metrico estimativo
(doc. 29.11.2007 prot.21278);----------

All.7) Tav. 1 Rilievo: Indicazione perimetro SUA – perimetro di PRG zona 3 "Europa Unita-Osservatorio"- Confini di proprietà Comparto 1 e 2 ,

perimetro di PTCP , alberature esistenti----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:1000----------

All.8) Tav. 1.1. Rilievo: Indicazione perimetro SUA – perimetro di PRG zona 3 "Europa Unita-Osservatorio"- Confini di proprietà Comparto 1, perimetro di PTCP , alberature esistenti ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.9) Tav. 1.2 Indicazione perimetro SUA – perimetro di PRG zona 3 "Europa Unita-Osservatorio"- Confini di proprietà Comparto 2 , perimetro di PTCP , alberature esistenti ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.10) Tav. 2 Rilievo: Planimetria generale - perimetro SUA Comparti 1 e 2, sezioni e profili ----------
(doc 21.2.2007 prot. 3035) - scala
1:1000-1:500----------

All.11) Tav. 3 Rilievo: calcolo superficie territoriale, estratto catastale - scala 1:1000
(doc. 21.2.2007 prot. 3035)

All.12) Tav. 4 Progetto: Planivolumetrico, sintesi dati di progetto sca-
la 1:1000- 1:500----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035)

All.13) Tav. 5 Progetto: Profili e sezioni sca-
la 1:1000- 1:500----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035)

All.14) Tav. 6 Progetto: COMPARTO 1 Planimetria q. 156,00 – Sintesi dati di progetto
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.15) Tav. 7 Progetto: COMPARTO 1 Planimetria q.180,00 - scala 1:500
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.17) Tav. 9 Progetto: COMPARTO 1 Profili e sezioni sca-
la 1:200 – 1:500----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035)

All.18) Tav. 10 Progetto: COMPARTO 1 Profili e sezioni (stato attuale — progetto-raffronto)----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:200----------

All.19) Tav. 11 Progetto: COMPARTO 2 Planimetria sintesi dati di progetto,-
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.20) Tav. 12 Progetto: COMPARTO 2 Planimetria coperture ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------

All.21) Tav. 13 Progetto: COMPARTO 2 Profili e sezioni (stato attuale-progetto-confronto)----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) scala
1:100-

1:500----------
All.22) Tav. 14 Progetto: COMPARTO 2 Profili e sezioni (stato attuale-progetto-confronto)----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) scala 1:200-
1:500----------
All.23) Tav. 15 Progetto: COMPARTO 2 Tipologie bungalow e Servizi - scala:1:100
(doc. 21.2.2007 prot. 3035)
All.24) Tav. 16 Progetto: Reti esistenti e di progetto, Standard, Urbanizzazioni, ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:1000----------
All.25) Tav. 16.1 Progetto: standard – Urbanizzazioni – Requisiti L.R. 11/82 e s.m.i. ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------
All.26) Tav. 16.2 Progetto: reti esistenti e di progetto ----------
(doc. 21.2.2007 prot. 3035) sca-
la 1:500----------
All.27) Determinazione Corpo forestale dello Stato Comando Stazione di Arenzano prot. 1001 del 27.5.2004----------
All.27a) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per determinazione sclassificazione zona boscata Tav. 1bis rilievo- indicazione alberature esistenti perimetro zona boscata ----------
All.27b) Tav 4bis progetto- planivolumetrico perimetro zone boscate;---------
All.28) A1 – Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione – computo metrico ----------
estimativo ----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503)----------
All.29) U1 - Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione — Planimetria generale----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503)
scala:1:1000
All.30) U2 - Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Allargamento adeguamento strada vicinale Calcinara----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503) sca-
la1:50- 1:500----------
All.31) U3 - Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione – Percorso pedonale----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503)
scala:varie
All.32) U4 - Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Ampliamento strada vicinale Chiappino----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503) sca-
la 1:50 – 1:500----------
All. 33) U5 - Progetto definitivo opere a scomputo oneri di urbanizzazione — Particolari costruttivi----------
(doc. 19.11.2007 prot. 20503)
scala 1:25- 1:50
All.34) Tav. 1 -Impianto illuminazione pubblica – strada provinciale Sciarbo-

rasca tratto Via Chiappino e loc. Schivà – Planimetria di progetto e dettagli costruttivi scala: varie----------

All.35) A1 - Impianto illuminazione pubblica – strada provinciale Sciarborasca tratto Via Chiappino e loc. Schivà – computo metrico estimativo --

All. 36) A2 - Impianto illuminazione pubblica – strada provinciale Sciarborasca tratto Via Chiappino e loc. Schivà – relazione tecnica----------

All. 37) Dichiarazione dei Progettisti sulle volumetrie autorizzate (prot. 12264 del 24.6.2008)----------

La sopraelencata documentazione che compone il progetto, anche se qui non allegata, deve ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto.----------

Art. 3 - I proponenti, ciascuno per il proprio comparto, in relazione al disposto dell'art. 16 della L.R. 8 luglio 1987 n. 24 e successive modifiche e integrazioni, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere e/o a vincolare ad uso pubblico, al Comune le aree che sono nella propria disponibilità giuridica necessarie per le opere di urbanizzazione, previste nel Piano Particolareggiato:----------

COMPARTO 1:----------

- Allargamento, adeguamento strada vicinale Calcinara, nuovo accesso al Parco Vacanze: creazione di piazzole di scartamento, aventi una superficie complessiva di circa mq. 280, Porzione **Mappale 916** (Cessione);----------
- Realizzazione percorso pedonale a margine del perimetro est di S.U.A., di raccordo tra la viabilità vicinale Calcinara sud e la viabilità vicinale Chiappino: mq. 200 circa, Porzione **Mappale 48** (Cessione),----------
- Allargamento - adeguamento strada vicinale Chiappino, margine nord del Parco Vacanze, dall'attuale ingresso sino al percorso pedonale sopraindicato: lunghezza 290 ml. circa; mq. 580 circa Porzione **Mappali 93, 917, 1052, 48** (Cessione);

COMPARTO 2:----------

- Allargamento, adeguamento strada vicinale Chiappino: mq. 330 circa, Porzione **Mappale 1106** (Cessione).----------

Detta cessione e/o vincolo di destinazione, avverrà entro quattro anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire e/o D.I.A. per ciascun comparto, ovvero entro mesi sei dalla data di ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori.----------

Art. 4 - I Proponenti, ciascuno per il proprio comparto, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e/o D.I.A., si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo:----------

a) a versare al Comune il contributo del costo di costruzione, con le modalità e nelle quantità fissate dalla Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 27 maggio 1996 e Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 21 ottobre 1996---------

b) a realizzare nei tempi di cui all'art.8 comma 1 delle N.T.A. del Piano particolareggiato, a propria cura e spese nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice degli appalti pubblici per quanto di competenza, le opere di urbanizzazione individuate nello S.U.A., riconosciute dalla Civica Amministrazione opere di interesse generale e di interesse esclusivo ai sensi art. 12 comma 2 L.R.25/1995, a scomputo del contributo di cui sopra fino alla concorrenza dello stesso le seguenti opere:----------

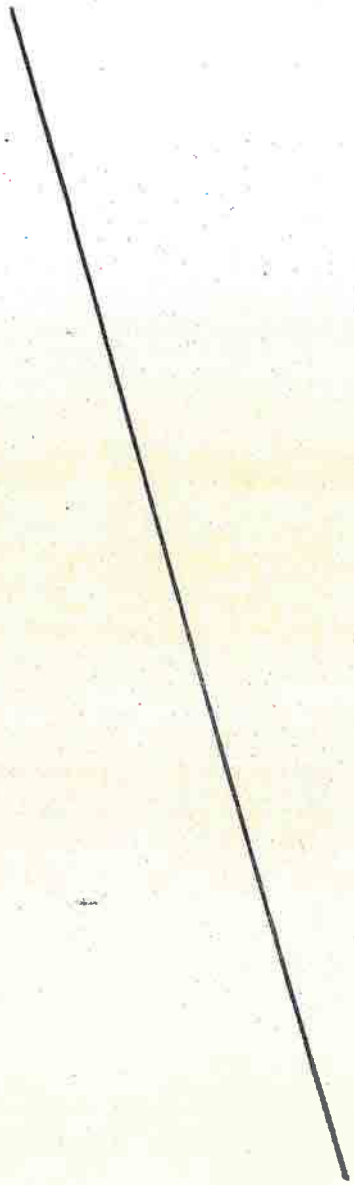
COMPARTO 1:----------

- Allargamento, adeguamento strada vicinale Calcinara, nuovo accesso al Parco Vacanze: creazione di piazzole di scartamento, aventi una superficie com-

plessiva di circa mq. 280, Porzione **Mappale 916;**
- Realizzazione percorso pedonale a margine del perimetro Est di S.U.A., di raccordo tra la viabilità vicinale Chiappino e Calcinara: mq. 200 circa, Porzione **Mappale 48;**----------
- Allargamento - adeguamento strada vicinale Chiappino, margine nord del Parco Vacanze, dall'attuale ingresso sino al percorso pedonale sopraindicato: lunghezza 290 ml. circa; mq. 580 circa Porzione **Mappali 93, 917, 1052, 48;**--
c) a versare al Comune, entro anni uno dal rilascio del primo Permesso di costruire e/o DIA, il contributo di Euro 30.575,00 per la realizzazione, da parte della Civica Amministrazione, dell'illuminazione pubblica della Strada provinciale dal bivio alla località Schivà, avente una lunghezza di circa ml. 500 ed un costo complessivo di Euro 46.750,00, valutato in analogia alle opere a scomputo previste;----------
COMPARTO 2:----------
Allargamento, adeguamento strada vicinale Chiappino mq. 330 circa, Porzione **Mappale 1106;**----------
d) a versare al Comune, entro anni uno dal rilascio del primo Permesso di costruire e/o DIA, il contributo di Euro 16.175,00 per la realizzazione, da parte della Civica Amministrazione, dell'illuminazione pubblica della Strada provinciale dal bivio alla località Schivà, avente una lunghezza di circa ml. 500 ed un costo complessivo di Euro 46.750,00, valutato in analogia alle opere a scomputo previste.----------
L'opera riconosciuta di interesse generale consiste nell'allargamento della strada vicinale Chiappino, il cui costo supera il 25% dell'intera somma delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in conformità all'art. 7 lett. b) L.R. 25/95.----------
Saranno inoltre realizzati gli allacci alle utenze rete nera, rete bianca, rete idrica, illuminazione e gas, Telecom.----------
Detto scomputo sarà conteggiato prima del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A., nella misura accertata da computo metrico estimativo controllato dall'Ufficio Tecnico Comunale con l'applicazione dei prezzi, correnti al momento dell'esecuzione, rilevabili dal Prezziario edito dalla Camera di Commercio di Genova su progetti e computi che il soggetto attuatore di ciascun comparto si impegna a presentare in conformità delle previsioni del P.P. contemporaneamente alla richiesta di rilascio del primo permesso di costruire e/o D.I.A., in conformità alla Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 2 agosto 2005.----------
In via presuntiva l'importo stimato a costi attuali delle opere da realizzare e da cedersi gratuitamente al Comune, assomma a:----------
COMPARTO 1: Euro 472.892,00 (quattrocentosettantaduemilaottocentonovantadue) di cui:----------
- Euro 151.860,00 Allargamento, adeguamento strada vicinale Calcinara,------
- Euro 28.872,00 Realizzazione percorso pedonale Chiappino – Calcinara;-----
- Euro 249.170,00 Allargamento-adeguamento strada vicinale Chiappino;----
- Euro 42.990,00 Spese tecniche;----------
COMPARTO 2: Euro 186.858,00 (centoottantaseimilaottocentocinquantotto) di cui:----------
- Euro 169.871,00 Allargamento-adeguamento strada vicinale Chiappino;-----
- Euro 16.987,00 Spese tecniche;----------
oltre il valore delle aree che vengono egualmente al Comune trasferite, come

da dettaglio analitico riportato negli appositi computi metrici e stime, riferiti al Prezziario della Camera di Commercio di Genova anno 2001 (Novembre 2000), facenti parte degli atti del P.P.----------
Qualora l'importo delle suddette opere eccedesse per qualsiasi motivo le somme sopraindicate determinate con le perizie allegate, nulla sarà dovuto ai soggetti attuatori, mentre resta l'impegno dei soggetti attuatori medesimi a realizzarle.----------
L'esecuzione delle opere sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico del Comune ed i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri.-------
Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera e/o certificato di regolare esecuzione da fare eseguire a cura e spese del soggetto attuatore di ciascun comparto.----------
Art. 5 - A garanzia dell'adempimento di quanto previsto dalla presente convenzione e dalla cessione delle aree di cui all'Art. 3, i Proponenti si impegnano, ciascuno per il proprio Comparto, a consegnare al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A., garanzia cauzionale di importo pari alle opere da eseguire e del valore delle aree da cedere al Comune, mediante polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, che dovrà contenere specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile.----------
Il Comune si impegna a liberare dette garanzie proporzionalmente all'avveramento delle disposizioni contenute nella presente.----------
Art. 6 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei Proponenti che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.----------
Art. 7 - Lo Strumento Urbanistico in esame dovrà venire integralmente attuato nel termine massimo di dieci anni dalla data di approvazione dello stesso.--
Art. 8 - In caso di inadempimento da parte dei Proponenti delle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le pertinenti azioni penali e/o amministrative, il Sindaco, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Avvenuto l'adempimento i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati. ----------
Inoltre il Comune potrà chiedere l'adempimento o, in alternativa, la risoluzione della presente Convenzione nei seguenti casi: ----------
- mancato pagamento e/o realizzazione di quanto stabilito al precedente Art. 4;----------
- rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei terreni di cui al precedente Art. 3;--
Art. 9 - Tutte le contestazioni, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 16 L. 10/77, inerenti e/o conseguenti alla validità, interpretazione ed esecuzione della presente Convenzione verranno dalle Parti concordemente devolute ad un Collegio di 3 (tre) arbitri, dei quali uno nominato rispettivamente dal Sindaco del Comune di Cogoleto, uno dai Proponenti ed il terzo (con funzioni di Presidente del Collegio Arbitrale) dagli altri due d'intesa tra loro, ovvero, qualora essi non si accordassero nei venti giorni dalla seconda nomina, dal Presidente pro tempore del Collegio dell'Ordine degli Avvocati di Genova.
Quest'ultimo provvederà anche a nominare il secondo Arbitro qualora la parte cui ne incombe la designazione non vi abbia provveduto nei venti giorni dal ricevimento dell'atto iniziale di cui in appresso.----------

L'iniziativa dell'Arbitrato è presa con atto notificato (o diretto per raccomandata A.R.) all'altra parte, contenente le domande e la designazione del primo Arbitro.----------
Il Collegio Arbitrale pronuncerà secondo diritto e con l'osservanza delle norme vigenti in materia.----------
Le sue determinazioni (che dovranno essere succintamente motivate) avranno valore di patto contrattuale direttamente stipulato tra le parti.----------
Il Collegio Arbitrale regolerà la procedura nel modo che riterrà opportuno, stabilirà la propria sede e potrà deliberare a maggioranza.----------
Per tutte le comunicazioni e notificazioni inerenti e/o conseguenti alla stipula ed alla esecuzione della presente Convenzione, di natura stragiudiziale come giudiziale, i Proponenti dichiarano di eleggere domicilio presso la propria residenza e/o sede legale.----------
Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.----------
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore sedici e dieci minuti.----------
Il presente atto, scritto in parte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e in parte di mia mano, occupa otto facciate fin qui di due fogli non bollati.----
F.TO: FURIO MERLO----------
BERRINO TERESA----------
BARBARINO GERARDO----------
DANILO NICOLA NICOLETTI----------
LUCA NICOLETTI----------
DR. LUIGI CASTELLO NOTAIO----------



ALLEGATO 4 - AREE PARCHI VACANZE

Via Martiri della Libertà, 1/4 sc. B
Tel. 010/6981064-6981195 - Fax 698275

N. 24498 di REPERTORIO GENOVA - SESTRI N. 6929 di RACCOLTA

---------- PROCURA GENERALE ----------

---------- REPUBBLICA ITALIANA ----------

L'anno millenovecentonovanta il giorno diciassette del mese di aprile in Genova, in Via XX Settembre civico numero uno interno nove scala sinistra.

Avanti me Dottor Piero Biglia Coadiutore temporaneo del Notaio Massimo Di Paolo alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, tale nominato in forza di delibera del Consiglio Notarile di Genova e Chiavari in data 19 marzo 1990,

senza la assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi dalla comparente, che ha i requisiti di legge e con il mio consenso,

----------e' presente la Signora ----------

BRUZZONE CHIARA nata a Cogoleto il tre dicembre millenovecentosedici, residente ivi in Via Aurelia civico numero 5, pensionata, C.F. BRZ CHR 26T43 C823 M.

Detta Signora comparente, della cui identita' personale io (1) Notaio sono certo, con il presente atto nomina e costituisce sua procuratrice generale la Signora

ALLEGATO "A"
al n.ro 20370
di raccolta

ATTI PUBBLICI GENOVA
10 MAG 90
100.000 (CENTOMILA)
IL DIRETTORE
0062864
ESATTE L.
IL CASSIERE

10 MAG 90
UFF. REG. (S) GENOVA
ATTI PUBBLICI

- 718 BERRINO TERESA nata a Copoleto il trenta giugno millenovecentocinquantasei, residente ivi in Via Chiappino civico numero 5, Codice Fiscale dichiarato BRRTRS 56H70 C823O, impiegata

affinche' in nome e per conto di essa conferente procura abbia a compiere qualunque atto anche eccedente la semplice amministrazione, senza riserva alcuna e senza limiti e restrizioni, e cosi': _____ compia gli atti di ordinaria amministrazione su tutti i beni da essa conferente procura posseduti e su quelli che potra' in seguito possedere, venda, permuti, acquisti beni mobili ed immobili, ne convenga il prezzo, lo esiga e lo paghi, rilasciando o richiedendo quietanza, accordi o chieda dilazioni al pagamento ed eventualmente rinunci all'ipoteca legale spettante al venditore, contragga mutui anche ipotecari, consenta frazionamenti catastali, presenti le prescritte dichiarazioni IN.V.IM.. _____ (2) Assuma obbligazioni, si costituisca fidejussore o sussidiario, acconsenta alla costituzione, surroga, restrizione, o cancellazione totale di ipoteche, rinunci a qualunque ipoteca legale; paghi somme a

qualunque titolo; faccia cessioni di beni ai creditori, assegni immobili a titolo di anticresi, dia a pegno qualunque oggetto o lo riceva, esiga somme a qualunque titolo da persone fisiche e giuridiche, rilasci quietanze liberatorie, ceda o diventi cessionario di crediti, azioni, diritti di qualunque natura; affranchi censi e fondi enfiteutici, riscatti rendite o altre prestazioni perpetue o vitalizie o le costituisca, risolva i relativi contratti, stipuli o risolva locazioni per qualunque tempo, costituisca servitu' e ne accetti la costituzione a qualunque titolo, rinunci a quelle esistenti, faccia rettifiche, elegga domicilii.

La rappresenti in inventari, in incanti, in appalti, faccia operazioni bancarie presso qualunque Istituto di Credito; faccia compromessi, nomini arbitri, la rappresenti in giudizio in ogni grado di giurisdizione e nomini e revochi avvocati, procuratori e periti, (3)

La rappresenti dinanzi a qualunque Autorita' ed Ente, la rappresenti nei fallimenti e nei concordati; chieda (4) ingiuntivi, pignoramenti e sequestri a mano di debitori e di terzi o lo faccia revocare.

Curi l'esecuzione delle sentenze e di altri provvedimenti giudiziari.

stragiudiziali, disponendo, se del caso, dell'oggetto della controversia nonché di beni e diritti estranei all'oggetto del contendere. (4) T Adde "decreta" (5) T Dele "il" (6) T Adde "la" (7) T Dele numero cinque parole da "letta" a "della" (8) T Adde "piccola" (9) T Adde numero due parole dicenti "per ultimo".

Si approvano numero 9 (nove) occorse postille, da me lette in propria sede alla comparente.

Donazzon Chiara

Anna Rita Costa



SPECIFICA

C. P. = 10.000

S. 4000

O. 32811

C 7189

4000

6000

Sop. Vol. 1

Societa' di altro tipo, ceda od acquisti azioni o quote di partecipazione alle stesse, regolarizzi societa' di fatto o irregolari, introduca nelle disposizioni dell'atto costitutivo e dello statuto di qualunque tipo di societa' tutti i cambiamenti che credera' opportuno. ———————————

Faccia insomma tutto quanto potrebbe fare essa conferente procura se presente sia in Italia che all'Estero (nel rispetto della vigente normativa valutaria), poiche' essa conferisce alla nominata procuratrice poteri amplissimi e senza riserve, con promessa di averne l'operato per rato et valido sotto gli obblighi di legge. ———————————

E richiesto io Coadiutore Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto in gran parte da persona di mia fiducia ed in (8) parte scritto a mano da me Coadiutore notaio, (7) su sette facciate e parte della sesta facciata e parte della successiva ottava sottoscritte, da me letto alla comparente il quale a mia domanda lo approva, e quindi con me Coadiutore Notaio (8) lo sottoscrive. (1) T Adde' Coadiutore (2) T Adde' principale (3) T Adde' rinunci agli atti del giudizio e/o dei giudizi e/o procedimenti eventualmente intentati di qualunque genere e/o natura ed in qualsiasi fase gli stessi si trovino, addivenga a transazioni giudiziali e/o

stragiudiziale, disponendo, se del caso, dell'oggetto della controversia mondri di beni e diritti estranei all'oggetto del contendere" (4) T Adde "decreta" (5) T Dele "il" (6) T Adde "lo" (2) T Dele numero cinque parole da "letti" a "Adde" (8) T Adde piccola" numero due parole dicenti "per ulteriori".

Si approvano numero 8(nove) occorse postille, da me lette in propria sede alla comparente.

Bruzzone Chiara

Rosa Rosa Costa

SPECIFICA

C. F. = 10.000

S: 4000

C: 10 32811

C: 7189

F: 2.4000

C: 5.6000

Sop. Voll. 1

Copia conforme all'originale firmato a sensi di Legge
Rilasciata ad uso CONSENTITO
Genova, li 10 NOVEMBRE 2004



conforme all'originale firmato a sensi di Legge
ta ad uso CONSENTITO
, li 27 SET. 2009



Dr. ANDREA CASTELLO, Notaio in GENOVA
coadiutore temporaneo del Notaio LUIGI
CASTELLO in Genova per delibera del ...
... consiglio notarile di Genova in
data ...

...NE DI COGOLET...
...PROVINCIA DI GENOVA
all 5
2 4 GIU. 2008
prot. 12114

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

PROVVEDIMENTO FINALE
Det. n. 147 del 4.2.2009

Art. 1 Delimitazione dell'intervento

L' area di intervento, collocata nella parte alta della dorsale est del crinale che parte da Pian delle Moggie fino ad arrivare all'area del Donegaro in Cogoleto, è definita a monte (nord/ovest) da Via Chiappino, strada di percorrenza secondaria, che si sviluppa lungo il crinale principale parallelo alla costa fino a ricollegarsi alla percorrenza principale (via Aurelia) in Cogoleto nella zona di Prino Inferiore, a nord/est dalla strada vicinale di Via Chiappino, a sud/ovest e sud/est dalla strada comunale, come meglio individuata e precisata nella planimetria, tav. 1.

Ai sensi dell'art. 8 lett.b) L.R. 24/87 e s.m. e i., esatta perimetrazione perimetro SUA: lato est strada vicinale via Chiappino, lato sud aree e manufatti edilizi di proprietà dei soggetti proponenti, ricompresi nelle strutture ricettive esistenti, annessione funzionale strada vicinale Calcinara - nuovo accesso veicolare al parco vacanze Osservatorio, lato ovest aderenza strada comunale, non incidenti sul dimensionamento dello SUA, univocamente definito in termini di utenti e di volumetria massima ammessa dal PRG vigente.

Nella zona 3 di cui all'art. 44 delle N.t.A. del P.R.G. è individuata un'area di cerniera a servizi speciale di uso pubblico verde attrezzato e parcheggi – ZONA VPS – verde attrezzato/parcheggio - mediante Variante di interesse locale ai sensi dell'Art.9 L.R. 24/87.

Tale ZONA VPS – verde attrezzato/parcheggio comprende un esercizio pubblico bar/ristorante, la cui volumetria è ricompresa nella volumetria massima ammessa per il Comparto 1 della Zona 3 del P.R.G. vigente, luogo di socializzazione per gli ospiti dell'attività insediata e della comunità all'intorno, è assoggettata alle previsioni ed alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, redatto ai sensi della L.R. 24/87 e s.m. e i.

Pertanto tutte le porzioni di suolo, comprese nella sopra specificata area sono sottoposti:

- alle presenti norme di attuazione;
- a tutte le disposizioni indicate negli elaborati grafici elencati al successivo art.3 che formano parte integrante della disciplina di attuazione medesima;
- alle formulazioni indicative contenute nella relazione illustrativa che assumono preciso carattere di elemento di interpretazione ed integrazione della disciplina progettuale.

Art.2 Attuazione dello SUA

Il Piano è attuato ai sensi dell'art. 1 della L.R.24/87, per una parte da: PARCO VACANZE OSSERVATORIO di Berrino Teresa (denominato COMPARTO 1) con sede in Cogoleto (GE) Via Chiappino civ. 5 - P.IVA: 03436940104, rappresentata da Signora Berrino Teresa nata a Cogoleto (GE) il 30.06.56 – C.F.: BRR TRS 56H70 C823O residente in Cogoleto (GE) Via Chiappino civ. 5 – tel. 0109184848, proprietaria dei terreni siti in Località Carri Armati – NCT Comune di Cogoleto Foglio 15 mappali 48-1052-1055 (in ragione di Atto di Vendita n° Rep. 29307 e n° Progr. 4823 Registrato a Genova il 23.12.47 n° 9406 vol 639), e ha la disponibilità delle aree individuate a NCEU Comune di Cogoleto Foglio 15 mappali 916-917, di proprietà della Signora Bruzzone Chiara, in ragione della Procura Generale Dott. Notaio Piero Biglia N° Rep 24498 – racc. n° 6929 registrata a Genova il 10.05.90 al N° 6294,
e per l'altra parte da:
PARCO VACANZE INTERNATIONAL CAMPING EUROPA UNITA (denominato COMPARTO 2) con sede in Via dei Sansone 11/4 – 16128 Genova (Ge) - cod.fisc.: 00905020103 rappresentata da dott. ing. Nicoletti Danilo, nato a Turen (YV), il 27 Gennaio 1956, C.F.:NCL DLN 56A27 Z614F, residente a Genova in Via Ilva 4, tel. 347.5131494, proprietario dei terreni siti in Località Carri Armati – NCT Comune di Cogoleto, Foglio 15 mappale 1106 (già mappali 40-93-426) e Foglio 15 mapp.95 (mapp.372 NCEU) (in ragione dei certificati catastali e Atto di Vendita Dott. Notaio Mario Boggiano N° Rep 32.379 Racc. N° 21.036 Reg. a Genova il 30.10.1984 al N° 23.170
e dott. Nicoletti Luca nato a Genova il 2 ottobre 1963, C.F.: NCL LCU 63R02 D969O, residente a Genova in Via dei Sansone 11/3, proprietario dei terreni siti in Località Carri Armati – NCT Comune di Cogoleto, Foglio 15 mappale 1106 (già mappali 40-93-426) e Foglio 15 mappale 1107 (già mapp.101-455) (in ragione di Donazione immobiliare Dott. Notaio Carla Maria Barbis N° Rep. 37149 N° Racc. 3012 Reg. a Savona il 1.07.1982 al N° 3733 Reg. Ord. N° 3048 Reg. Part. e NCT Comune di Cogoleto Foglio 15 mappale 609, nella loro qualità di proprietari delle aree ricomprese nei due comparti, suoi eventuali successori e/o aventi causa, nei modi e nelle forme di cui alla disciplina indicata dallo SUA.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di due Parco Vacanza, si propone di garantire un adeguato riassetto ed una riqualificazione ambientale e funzionale dell'area al fine di adeguare e rendere maggiormente appropriata l'offerta di servizi agli utenti delle due strutture ricettive all'aria aperta ai sensi delle vigenti legislazioni regionali – L.r. 31.12.96 n.54 – L.r. 28.03.95 n.18 - L.r. 28.01.93 n.7 che in modo sostan-

ziale ha apportato modificazioni alle LL.RR. 4.3.82 n.11 e 6.06.89 n. 14 in materia di disciplina delle strutture ricettive.

La sottoscrizione della Convenzione Attuativa dello SUA avverrà prima del provvedimento finale del procedimento di approvazione della Conferenza dei Servizi, indetta ai sensi dell'Art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i.

Il tempo di attuazione dello SUA è di anni 10 entro il quale termine dovranno essere completate tutte le opere previste dal piano medesimo.

La completa riqualificazione dei manufatti esistenti, pre-ingressi e tettoie, avverrà entro il termine di validità del piano particolareggiato.

Al fine di garantire una effettiva riqualificazione dell'esistente si subordina la realizzazione del 30% delle volumetrie destinate a bungalow per ciascun comparto al rinnovo e/o riqualificazione del 40% degli allestimenti, manufatti esistenti, pre-ingressi, e/o tettoie entro anni sei dall'intervenuta approvazione dello SUA.

L'avvenuto rinnovo e/o riqualificazione dei manufatti esistenti, nei termini di cui sopra, debitamente documentato dal soggetto attuatore, planimetria di comparto, documentazione fotografica, relazione asseverata costituiranno il presupposto per il rilascio degli ulteriori titoli abilitativi Permesso di costruire e/o DIA per il completamento delle previsioni dello SUA.

L'attuazione dello SUA avverrà attraverso il rilascio, anche in tempi successivi, a seconda delle richieste dei soggetti attuatori e dei propri programmi costruttivi, di permesso di costruire e/o D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività, sulla base delle condizioni anche procedurali stabilite nelle vigenti leggi e nelle presenti norme.

2.1 PIAZZOLE ESISTENTI _ INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLESTIMENTI

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere conformati alle schede allegate alle presenti norme, attuabili con Permesso di costruire e/o D.I.A. con la certificazione della conformità degli interventi alla disciplina dello SUA.

2.2 PIAZZOLE NUOVE

Le realizzazioni di nuovi allestimenti sulle piazzole di progetto dovranno essere conformate alle schede allegate alle presenti norme; le indicate aggregazioni per le nuove costruzioni hanno carattere vincolante; i nuovi interventi sono attuabili con Permesso di costruire oneroso e/o D.I.A. onerosa con autodeterminazione degli oneri, con la certificazione della conformità degli interventi alle prescrizioni dello SUA.

2.3 NUOVE COSTRUZIONI DESTINATE A BUNGALOW E/O SERVIZI di cui alla tav. 15

Con il rilascio del primo permesso di costruire oneroso e/o D.I.A. onerosa di ciascuno dei due comparti, in conformità alla tav. 15 del piano particolareggiato saranno autorizzate le opere di urbanizzazione di seguito indicate:

2.3.1 _ COMPARTO 1:

- Allargamento, adeguamento strada vicinale Calcinara, nuovo accesso al Parco Vacanze: creazione di piazzole di scartamento, aventi una superficie complessiva di circa mq. 280, Porzione Mappale 916;
- Realizzazione percorso pedonale a margine del perimetro est di S.U.A., di raccordo tra la viabilità vicinale Calcinara sud e la viabilità vicinale Chiappino: mq. 200 circa, Porzione Mappale 48;
- Allargamento - adeguamento strada vicinale Chiappino, margine nord del Parco Vacanze, dall'attuale ingresso sino al percorso pedonale sopraindicato: lunghezza 290 ml. circa.

2.3.2 _COMPARTO 2:

- Allargamento, adeguamento strada vicinale Chiappino: mq. 330 circa, Porzione Mappale 1106.

Art. 3 Elaborati dello SUA

Il piano è formato dai seguenti elaborati:

-1. All.1 - SOI – Studio Organico di Insieme - Relazione e Allegati

-2. All.2 - Relazione tecnica - Relazione su rispondenza in materia di superamento barriere architettoniche; agg.to febb. 2007

-3. All.3 - Documentazione fotografica; agg.to nov. 2004

-4. All.4 - Relazione geologica di fattibilità redatta dal dott. geol. Roberto De Franchi

-5. All.5 - Norme Tecniche di Attuazione SUA; agg.to febb.2007

-6. All.6 - Bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo; agg.to febb.2007

-7. All.7 - TAV. 1 – RILIEVO Indicazione perimetro di SUA – perimetro di PRG zona 3 Europa Unita_Osservatorio – confini di proprietà Comparto 1 e Comparto 2 – perimetro di PTCP - indicazione alberature esistenti - scala 1:1000

-8. All.8 - Tav. 1.1 - RILIEVO – Indicazione perimetro di SUA – perimetro di PRG zona 3 Europa Unita_Osservatorio – confini di proprietà Comparto 1 - perimetro di PTCP - indicazione alberature esistenti - scala 1:500

-9. All.9 - Tav. 1.2 - RILIEVO – Indicazione perimetro di SUA – perimetro di PRG zona 3 Europa Unita_Osservatorio – confini di proprietà Comparto 2 - perimetro di PTCP - indicazione alberature esistenti - scala 1:500

-10. All.10 - Tav. 2 - RILIEVO – Planimetria generale perimetro di SUA / Comparti 1 e 2 - sezioni e profili terreno– scala 1:1000 – 1:500

-11. All.11 - Tav. 3 - RILIEVO – calcolo superficie territoriale – estratto catastale – scala 1:1000

-12. All.12 - TAV. 4 – PROGETTO – Planivolumetrico – Sintesi dati di progetto – scala 1:1000 – 1:500

-13. All.13 - TAV. 5 - PROGETTO: Profili e sezioni - scala 1:1000-1:500

14. All.14 - TAV. 6 - PROGETTO: Comparto 1 - Planimetria +q. 156.00 – scala 1:500

-15. All.15 - TAV. 7 - PROGETTO: Comparto 1 - Planimetria +q. 180.00 ca. - Sintesi dati di progetto - scala 1:500;

-16. All.16 - TAV. 8 - PROGETTO: Comparto 1 – Planimetria coperture–scala 1:500;

-17. All.17 - TAV. 9 - PROGETTO: Comparto 1 -Profili e sezioni–scala 1:500-1:200;

-18. All.18 - TAV.10 - PROGETTO: Comparto 1 - Profili e sezioni (stato attuale-progetto-confronto) scala 1:200;

-19. All.19 - TAV.11 - PROGETTO: Comparto 2 Planimetria – Sintesi dati di progetto - scala 1:500

-20. All.20 - TAV.12 - PROGETTO: Comparto 2 Planimetria coperture – scala 1:500;

-21. All.21 - TAV.13 - PROGETTO: Comparto 2 Profili e sezioni (stato attuale-progetto-confronto) – scala 1:500 - 1:200;

-22. All.22 - TAV.14 - PROGETTO: Comparto 2 Profili e sezioni (stato attuale-progetto-confronto) – scala 1:500 – 1:200;

-23. All.23- TAV.15 - PROGETTO: Tipologie Bungalow e Servizi – scala 1:100;

-24. All.24 - TAV.16 – PROGETTO: Reti esistenti e di progetto – Standard – Urbanizzazioni - Scala 1:1000

-25. All.25 - TAV.16.1 – PROGETTO: Standard – Urbanizzazioni - Requisiti L.R. 11/82 e s.m. e i. - Scala 1:500

-26. All.26 - TAV.16.2 – PROGETTO:Reti esistenti e. di progetto - Scala 1:500

-27. All.27 - TAV.A1 – PROGETTO: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione – Computo metrico estimativo

-28. All.28 - Tavola U1 - PROGETTO: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Planimetria Generale

-29. All.29 -Tavola U2 – Progetto: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Allargamento adeguamento strada vicinale Calcinara

-30. All.30 -Tavola U3 - Progetto: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Percorso pedonale

-31. All.31 -Tavola U4 - Progetto: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione - Ampliamento strada vicinale Chiappino

-32. All.32 -Tavole U5 - Progetto: Opere a scomputo oneri di urbanizzazione – Particolari costruttivi

Le tavole dello SUA individuano, nell'ambito dell'area perimetrata, gli elementi principali delle edificazioni e delle trasformazioni ammesse per le aree scoperte.

Per ogni bungalow di nuova previsione viene indicata la tipologia da osservarsi in sede di progetto attuativo.

Lo SUA in oggetto, elaborato ai sensi della L.R.24/87, contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive rispondenti ai requisiti richiesti dalla legge obiettivo art. 1 comma 6 che consentono l'applicabilità della Dichiarazione di Inizio Attività per gli interventi in esso previste.

Art. 4 Parametri e indici di edificazione

Agli effetti del presente SUA si intendono qui espressamente richiamate le definizioni in ordine ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme relative alle modalità di misurazione degli stessi, contenute nelle vigenti disposizioni regolamentari del Comune, fatto salvo quanto appresso specificato ai sensi dell'art. 8 lett. c) L.R. 24/87.

a. la volumetria massima ammessa è di mc.15.900 di cui massimo mc.14.400 per la realizzazione di bungalows al fine di permettere la realizzazione di maggiori spazi a servizio dei Parco vacanze, riducendo conseguentemente la capacità insediativa per una migliore qualità delle strutture ricettive;
b. distanza delle costruzioni dalla linea di divisione dei comparti ml. 1,50 o aderenza al fine di consentire un migliore inserimento ambientale;
c. i tracciati viari potranno in fase esecutiva subire traslazioni uguali alla sezione stradale;

Le quote altimetriche derivano dal rilievo espressamente approntato dai proponenti e recepite nel presente SUA.

Tramite queste vengono determinati:

a. i piani relativi alle coperture
b. il piano spiccato dei bungalow
c. le sistemazioni del terreno.

VARIANTE art. 9 L.R. 24/87

L'art. 44 - ZONA 3: Europa Unita e "Osservatorio" è integrato con l'individuazione della ZONA VPS – VERDE ATTREZZATO/PARCHEGGIO, di cui al precedente art.1, ed esplicita gli interventi compatibili con le funzioni individuate:

a) nelle sistemazioni a verde attrezzato di uso pubblico è ammessa la realizzazione di pergolati – tettoie, conformati alle indicazioni di P.P. e piccole attrezzature per il gioco dei bambini;

b) sull'edificio esistente BAR-RISTORANTE sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa - art.9 / a4) - delle NTA del PRG vigente, solo al fine di migliorare l'esercizio pubblico e/o ad inserire funzioni compatibili con l'attività turistico-ricettiva.

vd. Allegato "A": art. 44 – ZONA 3 Europa Unita e Osservatorio - NORME TECNICHE di ATTUAZIONE P.R.G. Vigente e Variante

Art. 5 Progetti edilizi

I progetti dei singoli manufatti dovranno uniformarsi alle indicazioni progettuali formulate negli elaborati dello SUA nel rispetto della distribuzione planivolumetrica e delle caratteristiche architettoniche da questo previste.

Potranno essere consentite:

A. variazioni della localizzazione e delle impostazioni dei fabbricati nel massimo di ml. 0,50;
B. variazioni alle partizioni interne ed al sistema delle bucature e degli aggetti di prospetto nella conservazione del linguaggio previsto.
C. realizzazione di piccoli manufatti di Servizio, locali wc, di dimensione massima m. 2.50 x 5.00 x 2.40 di altezza massima in gronda, con copertura a falde estradossate, rivestita con manto di tegole in cotto o rame, a servizio di due o più piazzole. La volumetria corrispondente ai nuovi servizi dovrà essere detratta dalle volumetrie massime previste per ciascun comparto.
D. Piazzole occupate da caravan dotate di pre-ingresso e /o tettoia
   Sulla superficie della piazzola di mq. 80 è possibile raggiungere una superficie coperta massima pari a mq. 40 che comprende caravan, pre-ingresso e/o tettoia;
   - il pre-ingresso deve risultare ≤ 15 mq. in conformità e con le tolleranze della L.R.11/82 e s.m. e i.; nelle schede allegate sono indicati gli schemi organizzativi delle piazzole con evidenziata la posizione del caravan, del pre-ingresso e/o della tettoia roulotte;

- al fine di migliorare l'inserimento nell'insieme del caravan, mezzo di pernottamento, si prevede che la copertura del pre-ingresso e/o della tettoia costituisca elemento unificante e sia estesa a coprire il caravan, mezzo di pernottamento, in continuità di allineamento e che rispetto a questo debordi al massimo cm.25 per lato;
- copertura inclinata del pre-ingresso l'altezza media non può superare di oltre cm.25 quella del mezzo di pernottamento.
- da quanto sopra si evince che il pre-ingresso dovrà essere più lungo del caravan, mezzo di pernottamento, cm.25 per lato, fermo restando la profondità del pre-ingresso che avrà misura conseguente alla superficie massima ammessa di mq.15,51-come regolata dalla legge regionale sopra richiamata; l'eventuale tettoia, antistante il pre-ingresso potrà avere una superficie massima equivalente alla saturazione dei 40mq. massimi di superficie coperta;
- la tettoia potrà essere sostituita da un gazebo di superficie equivalente, sistemato anche in posizione libera all'interno del perimetro della piazzola; forma e dimensioni del gazebo dovranno essere uniformati alle indicazioni delle tettoie e/o gazebo delle piazzole per libero transito.

E. Piazzole libero transito_Sulla superficie della piazzola di mq.80 è possibile sistemare una tettoia o gazebo avente una superficie coperta massima di mq.14 circa; nelle schede allegate sono indicati gli schemi organizzativi delle piazzole e le tipologie degli allestimenti.

CARATTERI E LINGUAGGIO DELLA ZONA

I muri di contenimento, in vista, dovranno preferibilmente presentare finiture in pietra, o essere rinzaffati con intonaco rustico, e non potranno superare l'altezza di m. 3.00, compreso l'eventuale parapetto pieno.

Le coperture a falde dei bungalow-servizi dovranno avere pendenze contenute, massimo 30 gradi sessagesimali.

E' prescritta la formazione dei manti di copertura esclusivamente con l'impiego di tegole in cotto naturale, è consentito l'inserimento di pannelli fotovoltaici filo falda.

I canali di gronda sia orizzontali che verticali saranno preferibilmente esterni all'involucro murario e realizzati con l'impiego di elementi in rame, preferibilmente a sezione circolare.

I paramenti murari perimetrali dovranno essere muniti di manto intonaco tinteggiato con colori della gamma delle terre, propri della tradizione locale, con eventuale presenza di marcapiani e coronamenti in tinta e/o in calcestruzzo a vista opportunamente trattato.

Le aperture dovranno avere dimensioni e foggia secondo i rapporti desumibili dalle tavole del Piano e essere muniti di serramenti esterni con l'esclusione dell'impiego di profilati in metallo a colore naturale.

I serramenti esterni oscuranti dovranno essere esclusivamente del tipo persiana alla genovese, colorati armonicamente con la facciata.

ALLESTIMENTI E MANUFATTI ESISTENTI

Sugli allestimenti esistenti, pre-ingressi, e sui manufatti tettoie, pergolati, recinzioni, nel periodo di validità dello SUA dovranno essere attuati interventi di rinnovo e/o riqualificazione volti a superare l'eterogeneità degli stessi, uniformandoli, nella tipologia edilizia e nei materiali in modo omogeneo per ciascun comparto, a quanto indicato per le nuove realizzazioni alla precedente lettera F) e G).

- pre-ingressi: copertura con pannelli di lamiera grecata coibentata colore testa di moro, bruno o rivestita in rame, tamponamenti perimetrali con doghe in legno naturale a doghe orizzontali o tinteggiati, serramenti colorati;
- tettoie: copertura con pannelli in lamiera grecata coibentata colore testa di moro o bruno o rivestita in rame, struttura in legno naturale e/o tinteggiato, altezza massima minore o uguale al pre-ingresso;
- pergolati: struttura in legno naturale e/o tinteggiato, altezza massima minore o uguale al pre-ingresso;
- recinzioni: in legno naturale o verniciato costituita da piantoni posti ad interasse massima 2.00 mt e da due correnti paralleli oppure da un corrimano e due elementi incrociati per una altezza complessiva di ml.1.10.

CAPO II NORME RELATIVE ALL'USO DEI SUOLI E DEL COSTRUITO

Art. 6 Spazi pubblici e privati

Le zone libere da costruzioni ed infrastrutture dovranno essere sistemate a verde, adeguatamente piantumate con essenze arboree e/o arbustive tipiche dei luoghi, come indicativamente riportate negli elaborati di progetto.

Le autorizzazioni da parte di altri enti dovranno essere richieste a cura e spese dei proponenti dello SUA.

Art. 7 Destinazione d'uso e parcheggi

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. di Cogoleto, e dalle vigenti normative regionali in materia di Aziende ricettivo-turistiche sopraccitate.

Le due strutture ricettive dovranno essere munite di spazi di sosta almeno nella misura minima stabilita dalla Legge.

CAPO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 8 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal presente SUA saranno realizzate dai proponenti entro anni quattro dal rilascio del primo Permesso di costruire oneroso e/o DIA onerosa di ciascuno dei due comparti di cui all'art. 2.3.1 Comparto 1 e art. 2.3.2 Comparto 2, e comunque entro la fine del relativo permesso di costruire, sulla base di progetti definitivi approvati dal Comune di Cogoleto.

I progetti dovranno prevedere la realizzazione degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche in conformità allo schema guida riportato nella tav. 16 del presente SUA.

Nel corso della realizzazione, gli uffici pubblici competenti eseguiranno specifici sopralluoghi ed impartiranno le istruzioni necessarie, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Al fine di garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte, i soggetti titolari del permesso di costruire e/o D.I.A., dovranno fornire adeguata polizza fidejussoria assicurativa pari all'ammontare delle opere da realizzare.

Eventuali ritardi determinati da variazioni e/o comunque interruzioni richieste e/o imposte dal Comune non potranno comportare conseguenze negative a carico dei soggetti attuatori.

Art. 9 Cessione aree

Le opere di urbanizzazione per le quali è prevista la cessione al Comune verranno prese in consegna dallo stesso a collaudo avvenuto e comunque entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori.

Tutte le spese relative saranno a carico dei cedenti.

i proponenti :

Berrino Teresa .....

Nicoletti Danilo .....

Nicoletti Luca .....

COMUNE DI COGOLETO

Paese natale di Cristoforo Colombo

Città Metropolitana di Genova

Via Rati, 66 - Tel. 010/91701 – Fax 010/9170225 – C.F. 80007570106 – P.I. 00845470103

3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI

LAVORI: Adeguamento alle norme di prevenzione incendi del complesso scolastico sito in via Gioiello a Cogoleto

IMPRESA: CEISIS SpA con sede in Lungo Bisagno Istria a Genova – CF e PI 00852230101, tel 010838321, PEC mail@ceisistelecompec.it

AGGIUDICAZIONE: Determinazione di aggiudicazione definitiva n. 453 del 19/07/2017
Contratto Rep. N. 3258 del 05/09/2017 Importo di contratto € 67.512,63

CIG 71175346DC - CUP B44H15002050006

VERBALE DI RIPRESA LAVORI N. 1

(art. 107 del D.Lgs. n. 50/2016 - art. 7.4.2.3 Linee Guida ANAC di cui all'art. 111, c. 1 del D.Lgs n. 50/16)

L'anno 2017 (duemila diciassette) il giorno 20 (venti) del mese di ottobre, il sottoscritto Dott. Arch. Laura Recagno in qualità di direttore dei lavori

VISTI:

- il verbale di consegna redatto in data 03/08/2017 che fissa l'inizio degli stessi per il giorno 09/08/2017 con fine lavori prevista per il 17 ottobre 2017;
- il verbale di sospensione lavori n. 1 redatto in data 04/10/2017, col quale i summenzionati lavori furono sospesi per consentire la redazione di una perizia di variante in corso d'opera;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 50/2016, l'art. 7.4.2.3 Linee Guida ANAC di cui all'art. 111, c. 1 del D.Lgs n. 50/16 e l'art. 14 del Capitolato speciale d'appalto;

Considerato che sono cessate le cause che determinarono la sospensione, in quanto con determinazione n. 644 del 19/10/2017 è stata approvata la perizia tecnica di variante;

Prese le opportune disposizioni del Responsabile del Procedimento, con l'intervento dell'Impresa CEISIS SpA di Genova, rappresentata dal sig. Alessandro Gigliotti in qualità di rappresentante legale della medesima, ha compilato il presente verbale col quale viene stabilito che i lavori di che trattasi siano ripresi a decorrere da oggi e la loro ultimazione, in conseguenza del periodo di sospensione, dovrà avvenire entro il 02/11/2017, al che il Sig. Alessandro Gigliotti, nella qualità summenzionata, non trova nulla da osservare.

Del che si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma viene sottoscritto come appresso.

Cogoleto, lì 20/10/2017

L'appaltatore

Il Direttore dei lavori
(Arch. Laura Recagno)

Visto: Il Responsabile Unico del Procedimento
(Dott. Geol. Santo REVELLO)

ALLEGATO 4 - AREE PARCHI VACANZE

COMUNE DI COGOLETO

Paese natale di Cristoforo Colombo

Città Metropolitana di Genova

Via Rati, 66 - Tel. 010/91701 – Fax 010/9170225 – C.F. 80007570106 – P.I. 00845470103

3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI

LAVORI: Adeguamento alle norme di prevenzione incendi del complesso scolastico sito in via Gioiello a Cogoleto

IMPRESA: CEISIS SpA con sede in Lungo Bisagno Istria a Genova – CF e PI 00852230101, tel 010838321, PEC mail@ceisistelecompec.it

AGGIUDICAZIONE: Determinazione di aggiudicazione definitiva n. 453 del 19/07/2017
Contratto Rep. N. 3258 del 05/09/2017 Importo di contratto € 67.512,63

CIG 71175346DC - CUP B44H15002050006

VERBALE DI RIPRESA LAVORI N. 1

(art. 107 del D.Lgs. n. 50/2016 - art. 7.4.2.3 Linee Guida ANAC di cui all'art. 111, c. 1 del D.Lgs n. 50/16)

L'anno 2017 (duemila diciassette) il giorno 20 (venti) del mese di ottobre, il sottoscritto Dott. Arch. Laura Recagno in qualità di direttore dei lavori

VISTI:

- il verbale di consegna redatto in data 03/08/2017 che fissa l'inizio degli stessi per il giorno 09/08/2017 con fine lavori prevista per il 17 ottobre 2017;
- il verbale di sospensione lavori n. 1 redatto in data 04/10/2017, col quale i summenzionati lavori furono sospesi per consentire la redazione di una perizia di variante in corso d'opera;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 50/2016, l'art. 7.4.2.3 Linee Guida ANAC di cui all'art. 111, c. 1 del D.Lgs n. 50/16 e l'art. 14 del Capitolato speciale d'appalto;

Considerato che sono cessate le cause che determinarono la sospensione, in quanto con determinazione n. 644 del 19/10/2017 è stata approvata la perizia tecnica di variante;

Prese le opportune disposizioni del Responsabile del Procedimento, con l'intervento dell'Impresa CEISIS SpA di Genova, rappresentata dal sig. Alessandro Gigliotti in qualità di rappresentante legale della medesima, ha compilato il presente verbale col quale viene stabilito che i lavori di che trattasi siano ripresi a decorrere da oggi e la loro ultimazione, in conseguenza del periodo di sospensione, dovrà avvenire entro il 02/11/2017, al che il Sig. Alessandro Gigliotti, nella qualità summenzionata, non trova nulla da osservare.

Del che si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma viene sottoscritto come appresso.

Cogoleto, lì 20/10/2017

L'appaltatore

Il Direttore dei lavori
(Arch. Laura Recagno)

Visto: Il Responsabile Unico del Procedimento
(Dott. Geol. Santo REVELLO)

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Che si stipula ai sensi dell'articolo 57 della l.r.n.36/1997 e s.m. e i. fra

- Regione Liguria
- Comune di Cogoleto
- Azienda Sanitaria Locale n.3 "Genovese"

per il riuso e la riqualificazione urbanistico-territoriale del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino in Comune di Cogoleto;

premesso

1. Che in data 28/03/2001 è stato sottoscritto un Accordo preliminare tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Cogoleto, CCIAA di Genova, ASL n 3 Genovese e la Società Parco delle Virtualità srl (costituita nel 1998, con la partecipazione di ASCOM, CCIAA di Genova, Provincia di Genova, Comune di Cogoleto, per promuovere e realizzare un nuovo insediamento nel complesso dell'ex Presidio psichiatrico di Pratozanino);

2. Che la CCIAA di Genova, in attuazione dell'Accordo preliminare di cui sopra, nel giugno 2001 ha fatto predisporre uno studio di fattibilità-preliminare valutato positivamente dalla Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Cogoleto ed ASL ;

3. Che la CCIAA di Genova, con delibera 28/10/2002 n. 178, di intesa con la Regione Liguria, ha stabilito di affidare a Sviluppo Genova s.p.a., uno studio di fattibilità per il recupero urbanistico-territoriale del complesso immobiliare dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino, nel Comune di Cogoleto, corredato delle preliminari indicazioni progettuali e delle analisi commerciali ed economico-finanziarie, debitamente approfondito per quanto concerne i dimensionamenti delle nuove volumetrie ipotizzate e la localizzazione delle diversificate funzioni previste.

4. Che la Regione Liguria ha stipulato un Accordo Quadro (mandato di sottoscrizione DGR n.810 del 11/07/2003) con Provincia di Genova, Comune di Cogoleto, CCIAA di Genova, ASL n 3 Genovese, Parco delle Virtualità srl, in cui si sono condivisi i contenuti metodologici, procedimentali e sostanziali di indirizzo di cui allo studio di fattibilità redatto dalla Sviluppo Genova s.p.a.;

5. Che in tale Accordo Quadro gli Enti ed Amministrazioni firmatari hanno concordato di conferire alla Sviluppo Genova s.p.a. un apposito incarico di promozione e sviluppo dell'iniziativa comprensivo "dell'impegno a predisporre il materiale necessario alla promozione di un Accordo di Pianificazione, per ricondurre le destinazioni d'uso attuali a quelle previste dal citato studio di fattibilità;

6. Che la Giunta Regionale con deliberazione n.228 del 14/3/2006 ed il Comune di Cogoleto con deliberazione consiliare n.12 in data 30/03/2006 hanno promosso ai sensi del combinato disposto degli articoli 76bis comma 2 e 57 della l.r. 36/1997 e s.m.

l'Accordo di Pianificazione avente ad oggetto il recupero urbanistico-territoriale del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino;

7. Che in data 19/7/2006 presso gli uffici della Regione si è tenuta la Conferenza preliminare di cui al comma 2 del ridetto art.57 volta alla presentazione dell'iniziativa in argomento ed alla preventiva verifica della sua condivisione da parte degli Enti a vario titolo coinvolti;

8. Che nel corso di detta Conferenza è stata acquisita la valutazione positiva delle Amministrazioni partecipanti sugli elaborati descrittivi, cartografici e normativi come sopra presentati, come da relativo verbale;

9. Che il Comune di Cogoleto con successiva deliberazione consiliare n.48 dell'11/6/2006 ha adottato gli atti progettuali presentati nella Conferenza preliminare introducendo peraltro alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione della zona di intervento denominata Z.ptpt relative in particolare:
   a) al sub-ambito 1B nel quale è stata individuata una significativa quota di edilizia convenzionata;
   b) al sub-ambito 1A in cui ha previsto di insediare la funzione sanitaria
   c) al sub-ambito 1B settore 1 nel quale ha previsto l'eliminazione di funzioni diverse da quella sanitaria

10. Che la Civica Amministrazione ha esperito la fase di pubblicità-partecipazione ai sensi del citato art.57, comma 2, lettera a) mediante deposito a libera visione del pubblico della suddetta deliberazione consiliare e degli atti progettuali ad essa allegati per giorni trenta (dal 22.11.06 al 22.12.06), previo avviso pubblicato sul Burl e su un quotidiano a diffusione regionale e locale in vista dell'eventuale presentazione, entro lo stesso periodo, di osservazioni da parte di chiunque abbia interesse;

11. Che, a seguito di tale pubblicazione, è stata presentata in data 12/12/2006 una osservazione a firma del Sig. Fiore Danilo diretta a contestare l'inserimento della funzione sanitaria nel sub-ambito 1A e a ripristinare la previsione di funzioni alternative a quella sanitaria nel settore 1 del sub-ambito 1B;

12. Che successivamente, nel corso di un incontro tenutosi in data 4/4/2007 tra la Regione Liguria, il Comune di Cogoleto FILSE S.p.a. e la ASL 3, i rappresentanti di quest'ultima Amministrazione hanno manifestato l'intendimento di addivenire al trasferimento delle attività sanitarie attualmente svolte nell'edificio 28 Ospitalità e nell'edificio 10 "Giansoldi" in altro immobile del complesso di Pratozanino in una zona marginale a confine dell'area a congrua distanza dagli insediamenti produttivi;

13. Che nella Conferenza di Servizi istruttoria convocata dalla Regione ai sensi dell'art.57, comma 4, lettera c) della ridetta l.r.36 e tenutasi in data 16/4/2007, come risulta dal relativo verbale, la ASL 3:
   a) ha espresso la volontà di procedere al trasferimento delle funzioni sanitarie attualmente svolte nell'edificio 28 Ospitalità e nell'edificio 10 "Giansoldi", originariamente previste nel Settore 1 del sub-ambito 1B, nell'area corrispondente al sub-ambito 1A e in particolare negli edifici contraddistinti dai nn.7 e 9 nella tav n.1 della progettazione costitutiva dell'Accordo di Pianificazione;

b) si è resa disponibile ad accettare, in alternativa al regime di proprietà sull'area e sugli edifici precedentemente citati, quello del comodato gratuito per un periodo dai 20 ai 30 anni;
c) considerato che l'edificio n. 28 Ospitalità versa in cattive condizioni, nell'attesa di effettuare la ristrutturazione dei sopramenzionati edifici 7 e 9, ha espresso l'intenzione di trasferire i relativi degenti in un prefabbricato da posizionare nell'area antistante l'edificio n. 10 Giansoldi;

14. Che nel corso della sopramenzionata Conferenza istruttoria si è convenuto inoltre tra gli Enti partecipanti di:
a) inserire nelle NTA della zona Zptpt quote significative di edilizia convenzionata che dopo attente valutazioni sono state definite nella percentuale tra il 15% e il 20%; introdurre una fascia di rispetto a verde relativa all'edificio della Chiesa;
b) rispetto alla sopramenzionata osservazione presentata dal sig. Fiore Danilo di ritenere che:
– relativamente ai rilievi di cui al punto 2 ove è stato chiesto il ripristino della previsione di funzioni alternative da quella sanitaria nel sub-ambito 1B - Settore 1, l'osservazione sia integralmente accoglibile alla luce delle destinazioni d'uso previste in tale sub-ambito in base al testo delle NTA come ridefinite per effetto di quanto concertato tra gli Enti nella ridetta Conferenza istruttoria;
– relativamente al rilievo di cui al punto 1 dell'osservazione a riferimento nel quale è stata contestata la presenza contemporanea di funzioni sanitarie e produttive a basso impatto ambientale, l'osservazione è da considerarsi sostanzialmente superata in quanto proprio per soddisfare l'esigenza – evidenziata dall'osservante - di garantire alle strutture sanitarie silenzio, privacy e salubrità, la funzione sanitaria è stata localizzata in una zona marginale a confine dell'area a congrua distanza dagli insediamenti produttivi ;

15. Che da ultimo:

a) la ASL n.3 "Genovese" con nota prot.n.80413 del 8/5/2007 ha ribadito quanto già espresso nell'ambito della sopracitata Conferenza istruttoria del 16/4/2007 rappresentando la disponibilità a finanziare con fondi di cui all'art.71 della L.448/1998 l'intervento di spostamento e ristrutturazione degli edifici 7 e 9 per un ammontare di euro 1.250.000,00 rispetto ad un costo complessivo dell'operazione di massima stimato in euro 3.350.000,00;
b) il Dipartimento Regionale Salute e Servizi Sociali con nota prot. n.66007/680 del 15/5/2007 ha precisato che il ridetto finanziamento di 1.250.000,00 euro già assegnato alla ASL 3 per la ristrutturazione dell'edificio n.28 può essere reimpiegato per l'intervento previsto sugli edifici 7 e 9, previa rimodulazione del Programma di cui al ridetto art.71, e che per quanto riguarda l'ulteriore parte di finanziamento necessaria alla copertura dell'intervento, quantificata in circa 2.100.000,00, euro la Regione "si impegna a garantire tale importo nei limiti delle proprie disponibilità di bilancio ovvero per mezzo di risorse reperibili presso i competenti Ministeri";

16. Che il presente Accordo di Pianificazione prevede – anche in attuazione del processo di valorizzazione mediante cartolarizzazione avviato dalla Regione a norma del capo IV della legge finanziaria regionale n. 2/2006:

A) rispetto alle indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico le seguenti modificazioni relativamente all'assetto insediativo

1. attribuzione del regime normativo di trasformazione "TRZ" disciplinato dall'art. 61 delle relative norme di attuazione con conseguente assoggettamento degli interventi ad obbligo di SUA di approvazione regionale :
   - alla zona a nord oggi classificata come IS-MA (insediamenti sparsi - regime di mantenimento);
   - alla zona centrale oggi classificata ID-MO-A (insediamenti diffusi - regime di modificabilità di tipo A);
   - alla zona sud-ovest oggi classificata ANI-MA (aree non insediate - regime di mantenimento);
   - alla piccola porzione nella zona sud est classificata come ID -MA (insediamenti diffusi regime di mantenimento);

2. attribuzione del regime normativo di IS-MA (insediamenti sparsi – regime di mantenimento) disciplinato dall'art. 49 delle relative norme di attuazione;
   - a tre porzioni di aree di risulta a nord della nuova zona TRZ, oggi classificate per la porzione a ovest come ANI-MA, per le restanti come ID-MO-A;

3. attribuzione del regime normativo di ANI-MA (aree non insediate – regime di mantenimento) disciplinato dall'art. 52 delle relative norme di attuazione;
   - ad una porzione di area oggi classificata come ID-MO-A (insediamenti diffusi – regime di modificabilità di tipo A);

B) rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Cogoleto le seguenti modificazioni:

1) individuazione di una nuova area di intervento denominata "Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali – Parco Tematico" (zona Z.ptpt) in sostituzione dell'attuale zonizzazione;

2) introduzione della disciplina normativa urbanistico-edilizia relativa all'area di intervento come sopra individuata, suddivisa in due Ambiti aventi i seguenti contenuti funzionali e dimensionali:

- *Ambito n. 1: Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali - estensione: mq.422.500 circa suddiviso in:*

  Sub-Ambito n. 1A: estensione: mq.42.500 circa, suddiviso in 2 sottozone rispettivamente:

  a) funzione caratterizzante :sanità
  b) funzione caratterizzante: produttivo a basso impatto ambientale

  superficie massima ammessa totale : mq. 15.800

(L'incremento di superficie consentito pari a m² 2.700 deve essere recuperato all'interno delle volumetrie esistenti o in interrato).

Sub-Ambito n.1B: estensione: mq 380.000 circa suddiviso in 4 settori rispettivamente:

settore 1) funzioni caratterizzanti: produttivo a basso impatto ambientale, residenza, turistico-ricettiva, sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnistica
superficie ammessa: mq.5.500
La soprindicata superficie ammessa può essere adibita ad uno o più funzioni tra quelle previste nello stesso Settore 1 o, in alternativa, ridistribuita nell'intero Sub-Ambito1B

settore 2) funzioni caratterizzanti :produttivo a basso impatto ambientale
superficie ammessa: mq. 39.200

settore 3) funzioni caratterizzanti :residenza
superficie ammessa: mq. 14.000

settore 4) funzioni caratterizzanti : turistico-ricettiva, sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnistica
superficie ammessa: mq. 16.500

Il disegno del perimetro dei 4 Settori è da intendersi indicativo, con la possibilità di variare la superficie dei singoli settori, in più o in meno, del 15%. Inoltre è ammesso un margine di flessibilità tra le destinazioni d'uso dei quattro settori pari al 15% della superficie totale del Sub Ambito 1B, ferma restando la superficie complessiva massima ammessa e la superficie residenziale massima realizzabile che viene fissata in mq. 22.425.

Deve essere riservata una quota della destinazione residenziale all'edilizia convenzionata in una quota ricompresa tra il 15% e il 20%..

- *Ambito n. 2:Parco Tematico/Parco rurale turistico - estensione: mq. 336.584 circa*

  funzione caratterizzante: parco tematico
  superficie ammessa: mq. 8.000
  In alternativa all'ipotesi di attuazione del Parco Tematico, potrà essere verificata la realizzazione di un Parco rurale multifunzionale con finalità turistiche, didattiche e ricreative.

3) Individuazione di ipotesi di tracciato di collegamento con la viabilità esistente provinciale e comunale da definire nell'ambito del progetto di SUA e previo coinvolgimento degli enti interessati ;

17. Che le Amministrazioni sottoscrittrici del presente Accordo di Pianificazione e di seguito denominate parti, ai sensi dell'art.57, comma 4, lettera d) della citata l.r.n.36/1997 hanno espresso il proprio assenso alla conclusione dell'Accordo nei termini specificati:

A. la Regione Liguria con la proposta della Giunta Regionale n. 18. del 18.05.2007 e con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 24 del 27.06.2007
B. il Comune di Cogoleto con deliberazione consiliare n. 19 del 23.05.2007
C. la ASL 3 "Genovese"

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

articolo 1 - premesse

1. Le premesse con tutti gli atti in esse richiamati ancorché allo stesso non allegati, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Pianificazione (poi detto anche, in breve, Accordo).

articolo 2 - finalità ed oggetto dell'Accordo

1. Il presente Accordo è volto al riuso ed alla riqualificazione urbanistico-territoriale del complesso immobiliare dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino a Cogoleto, anche in attuazione del processo di valorizzazione mediante cartolarizzazione avviato dalla Regione Liguria a norma del Capo IV della legge finanziaria regionale n. 2/2006 e secondo le modalità individuate con deliberazioni della Giunta Regionale n. 379/2006, n. 557/2006, n. 1582/2006, n. 10/2007 e n. 246/2007.
2. L'Accordo ha per oggetto l'approvazione delle varianti al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e delle varianti al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cogoleto in premessa indicate.

articolo 3 - pubblicazione dell'Accordo

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 4, lett. e), della l.r.n. 36/1997 e s.m. e i., dell'avvenuta stipula del presente Accordo è data notizia, a cura della Regione Liguria e del Comune di Cogoleto, rispettivamente mediante pubblicazione dell'Accordo nel Bollettino Ufficiale della Regione e avviso su un giornale quotidiano a diffusione regionale e mediante affissione di apposito avviso all'albo pretorio recante l'indicazione della sede comunale di deposito degli atti con esso approvati, da pubblicarsi anche su almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale.

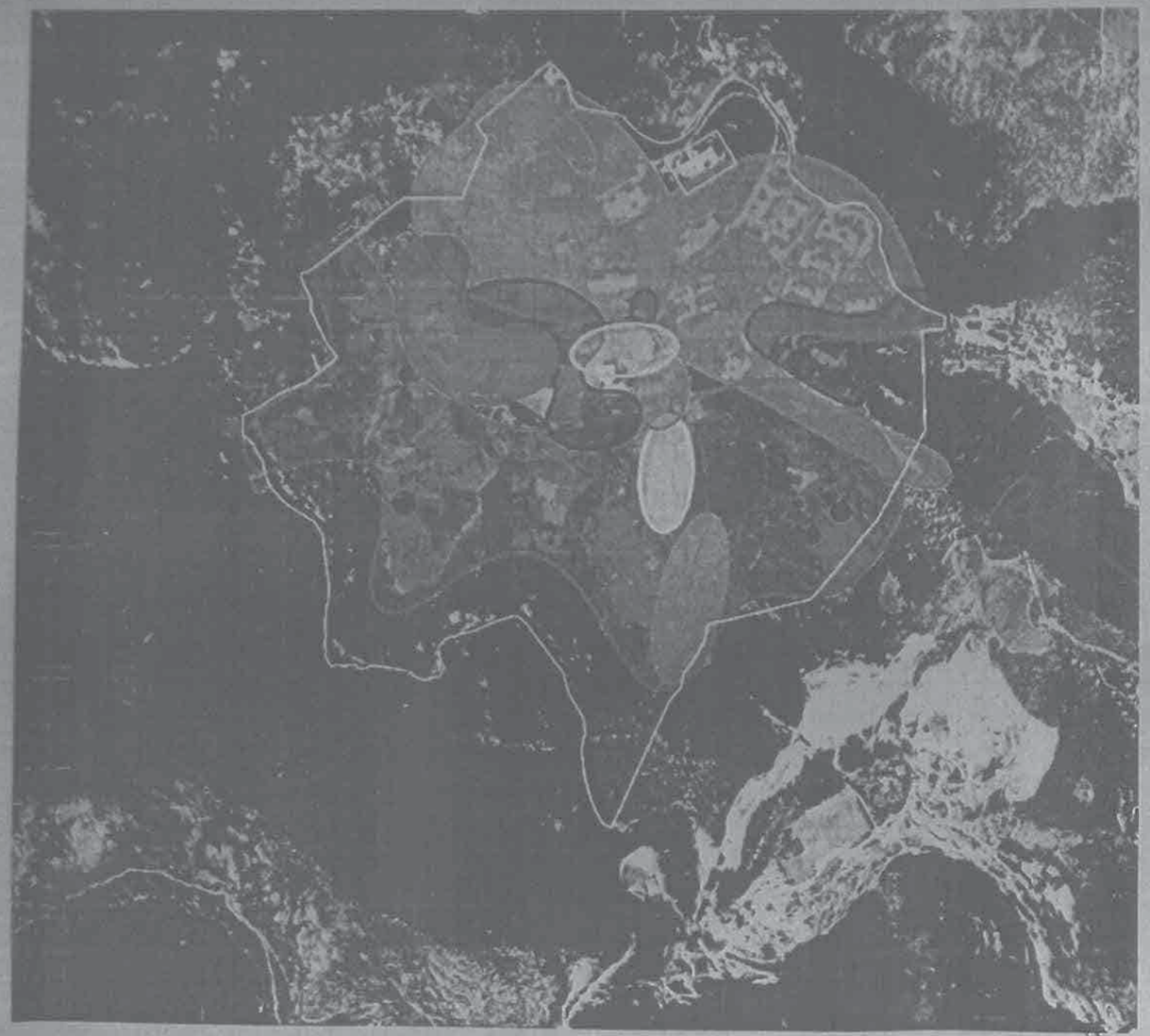
Genova 17.07.2007

Letto, confermato e sottoscritto

Regione Liguria .....

Comune di Cogoleto .....

ASL 3 " Genovese" .....



CAMERA DI COMMERCIO
GENOVA

SviluppoGenova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

COMPLESSO IMMOBILIARE EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATOZANINO COGOLETO (GENOVA)

CONTENUTI URBANISTICI PER L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2005

27.03.2010 21:36

POSTE
revisione
REGIONE LIGURIA

COMPLESSO IMMOBILIARE EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATOZANINO, COGOLETO (GENOVA)

CONTENUTI URBANISTICI PER L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- ✓ Illustrazione dell'iniziativa
  - o Il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino
    - ▪ La consistenza
    - ▪ La proprietà
    - ▪ Il contesto
  - o La pianificazione urbanistica: indirizzi e obiettivi
    - ▪ Il PRT regionale
    - ▪ Il PTC ACL
    - ▪ Il PTC Paesistico regionale
    - ▪ Il PTC Provinciale
    - ▪ Il PRG comunale
    - ▪ I vincoli
  - o Lo studio di fattibilità per il recupero a nuove funzioni del complesso immobiliare dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino
    - ▪ La storia del progetto
    - ▪ Lo studio di fattibilità
- ✓ L'Accordo di pianificazione
  - o Gli obiettivi
  - o I contenuti
    - ▪ Variante al PRG comunale
    - ▪ Variante al PTCP regionale
- ✓ Appendice: Sulla sostenibilità del progetto
  - o Inquadramento socio-economico
  - o Assetto idrogeologico: Il Piano di Bacino del Torrente Arrestra
  - o Il sistema dell'accessibilità: stato attuale e proposte progettuali
  - o Lo Studio di fattibilità economico e finanziario: dati di sintesi
    - ▪ Il mercato
    - ▪ L'analisi economico-finanziaria
    - ▪ Le fasi di attuazione
  - o Le ipotesi di utilizzo e ricadute occupazionali del progetto
- ✓ Allegati

27.03.2010 21:36

REGIONE LIGURIA
Dipartimento Territorio e Trasporti
Direzione Pianificazione Territoriale e Paesaggistica

Obiettivi del documento

Scopo della presente relazione è illustrare l'iniziativa di recupero del complesso immobiliare dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino, ubicato nel Comune di Cogoleto (Genova), nei suoi contenuti progettuali e programmatici.

Illustrazione dell'iniziativa

Il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino

La consistenza

Il complesso immobiliare di Pratozanino si trova su parte di un promontorio intorno alla quota 150/200 slm, alle spalle del nucleo urbano di Cogoleto, definito a est dal Torrente Rumaro, a ovest dal Torrente Arrestra, a nord da Bricco Zanino, a sud dalla linea costiera.

Il complesso si estende su un'area di circa 759.000 mq, confina a ovest con il Torrente Arrestra, a sud con proprietà della Provincia di Genova, a est con la Strada provinciale n. 66 di Sciarborasca, a nord con terreni agricoli.

Il sito è relativamente pianeggiante nella zona centrale, piuttosto scosceso a sud-est e terrazzato a nord. La vegetazione è a copertura arborea rada nella fascia limitrofa al torrente nel quadrante sud – sud ovest, ex seminativo e pascolo nella parte centrale e a nord ovest, prevalentemente edificata nella parte a est.

L'area è caratterizzata da un'alta panoramicità sia verso il mare che verso i monti, e da un complessivo alto valore paesaggistico.

L'accesso all'area avviene dalla strada provinciale n. 66 di Sciarborasca, che collega l'omonima località alla linea costiera e all'Aurelia. Attualmente sono riconoscibili almeno tre accessi carrabili, di cui uno principale controllato da una portineria.

Sull'area insistono 50 edifici per un complesso di circa 50.000 mq di superficie sviluppata. Ubicati sul territorio secondo una logica urbanistica riconoscibile, organizzata lungo un asse centrale di distribuzione, gli edifici sono raggruppati in due zone distinte: quella in prossimità dell'ingresso principale, adibita a presidio sanitario, con una serie di padiglioni ubicati nelle zone maggiormente pianeggianti, quella della colonia agricola, ubicata nel versante ovest del complesso, costituita da insediamenti sparsi di modeste dimensioni con tipologia rurale.

I padiglioni già adibiti a presidio sanitario sono riconducibili a tre/quattro tipologie, tutte caratterizzate da ampie superfici, piano fondi accessibile da un cunicolo esterno, piano terra rialzato e inserimento nel territorio rispettandone la morfologia, allineandosi prevalentemente alle curve di livello.

Gli spazi aperti sono anch'essi riconducibili a tipologie diverse, stante la riconoscibilità del disegno urbanistico di base. I padiglioni sono dotati di spazi esterni di relazione (cortili e pertinenze una

27.03.2010 21:37

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:37

volta attrezzati con gazebo, ornamenti floreali, volliere, di cui oggi si riconoscono solo pochi elementi), percorsi pedonali di collegamento, viali e zone di sosta alberati, oggi in forte degrado. La zona della colonia agricola, una volta coltivata per far fronte ai bisogni della comunità, è caratterizzata da ampie fasce prative con lieve acclività. Le altre zone del complesso, ove non sono presenti insediamenti edilizi, presentano una vegetazione spontanea, facilmente aggredibile dagli incendi nei versanti sud-ovest e sud-est.
L'area, per la sua caratteristica funzione originaria, è dotata delle reti infrastrutturali principali: viabilità e illuminazione esterna, acquedotto, fognatura, alimentazione elettrica.

La proprietà

Il presidio ospedaliero fu realizzato in tre fasi, tra il 1907 e il 1931, a cura dell'Amministrazione provinciale genovese. I primi padiglioni furono inaugurati nel 1912.
Nel 1924 il presidio ospitava circa 2200 pazienti e altrettanti operatori sanitari (medici, personale infermieristico, operai addetti al mantenimento del complesso): il complesso era totalmente autonomo ed autosufficiente.
Con la riforma sanitaria del 1978 (Leggi "Basaglia" n. 180 e 833/78), i ricoveri furono bloccati e iniziò il lento allontanamento dalla struttura dei ricoverati. La dismissione pressoché totale del complesso si è conclusa da pochi anni; il presidio oggi ospita circa 80 pazienti, distribuiti su due strutture, una ubicata all'ingresso principale, nella zona esterna alla portineria, con accesso diretto dalla SP n. 66, l'altra ubicata all'interno dell'area (RSA Giansoldi).
La proprietà, originariamente della Provincia di Genova, è attualmente della ASL 3 Genovese.
La proprietà della ASL 3 Genovese si estende per una superficie complessiva pari a circa 754.000 mq; la restante parte, con insistente un padiglione, è stata recentemente venduta ad un soggetto privato che vi svolge un'attività produttiva nel campo del biomedicale.
La prima proposta di trasformazione del complesso immobiliare di Pratozanino data gli anni immediatamente successivi alla Riforma sanitaria, ma solo alla fine degli anni '90 si concretizza l'ipotesi di trasformazione del complesso in un parco delle virtualità, dei saperi e delle scoperte scientifiche.
Nel 1998 si costituisce la Società del Parco delle Virtualità, che vede tra i suoi azionisti la Provincia di Genova, la Camera di Commercio di Genova, il Comune di Cogoleto e l'Ascom e il cui scopo societario è la promozione per la realizzazione del parco delle virtualità, dei saperi e delle scoperte scientifiche. La Società del Parco opera in forza di un accordo quadro con ASL 3 Genovese, attuale proprietaria dell'area.

Il contesto

L'area in esame è compresa tra la linea costiera e il Parco naturale regionale del Beigua. Sulla linea costiera, dotata di spiagge attrezzate per la balneazione e di passeggiate a mare, insiste il nucleo urbano di Cogoleto, oggi in fase di ridefinizione socio-economica a seguito della dismissione di gran parte dell'industria pesante che ne caratterizzava il quadro complessivo fino al decennio scorso. Consistente è infatti la dimensione delle aree industriali potenzialmente soggette a riqualificazione, comprendendo tra queste quella della "Stoppani", oltre ai poli di interesse turistico naturalistico già presenti e in corso di valorizzazione (percorsi escursionistici di collegamento tra la linea costiera e il parco del Beigua, orto botanico, nucleo medioevale di Lerca, ecc.).
Sono altrettanto importanti gli interventi in corso, che indirizzano il contesto di Cogoleto verso una vocazione turistica e di qualità ambientale: la realizzazione del golf di Lerca, con i relativi insediamenti residenziali, il recupero del cosiddetto Villaggio Olandese, sempre a destinazione turistico-residenziale, la riqualificazione del centro storico.
Dal punto di vista delle infrastrutture il territorio comunale è attraversato dall'Autostrada A10, con caselli a Varazze e ad Arenano, ed è servito dalla linea ferroviaria. Cogoleto dista circa 20 chilometri da Genova e altrettanti da Savona.

La pianificazione urbanistica: indirizzi e obiettivi

Il PRT regionale

Il PRT regionale è stato proposto alla Giunta Regionale per l'adozione il 6 agosto 2003. Esso individua il complesso dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino tra le "aree progetto" nell'ambito dell'obiettivo generale di "controllo dei fenomeni emergenti". Le aree progetto, così come individuate dal PRT, sono soggette ad approvazione mediante Accordo di Pianificazione.

Il PTC ACL

L'area è ricompresa nel P.T.C. dell'area centrale ligure come distretto di riorganizzazione, con previsione di funzioni AE4 e AE5 (industrie manifatturiere, artigianato, piccola industria), AE8 (attività turistiche), SM1 (formazione), SM2 (tempo libero e sport), SM4 (sanità) e prevalenza delle funzioni SM2 e SM4.

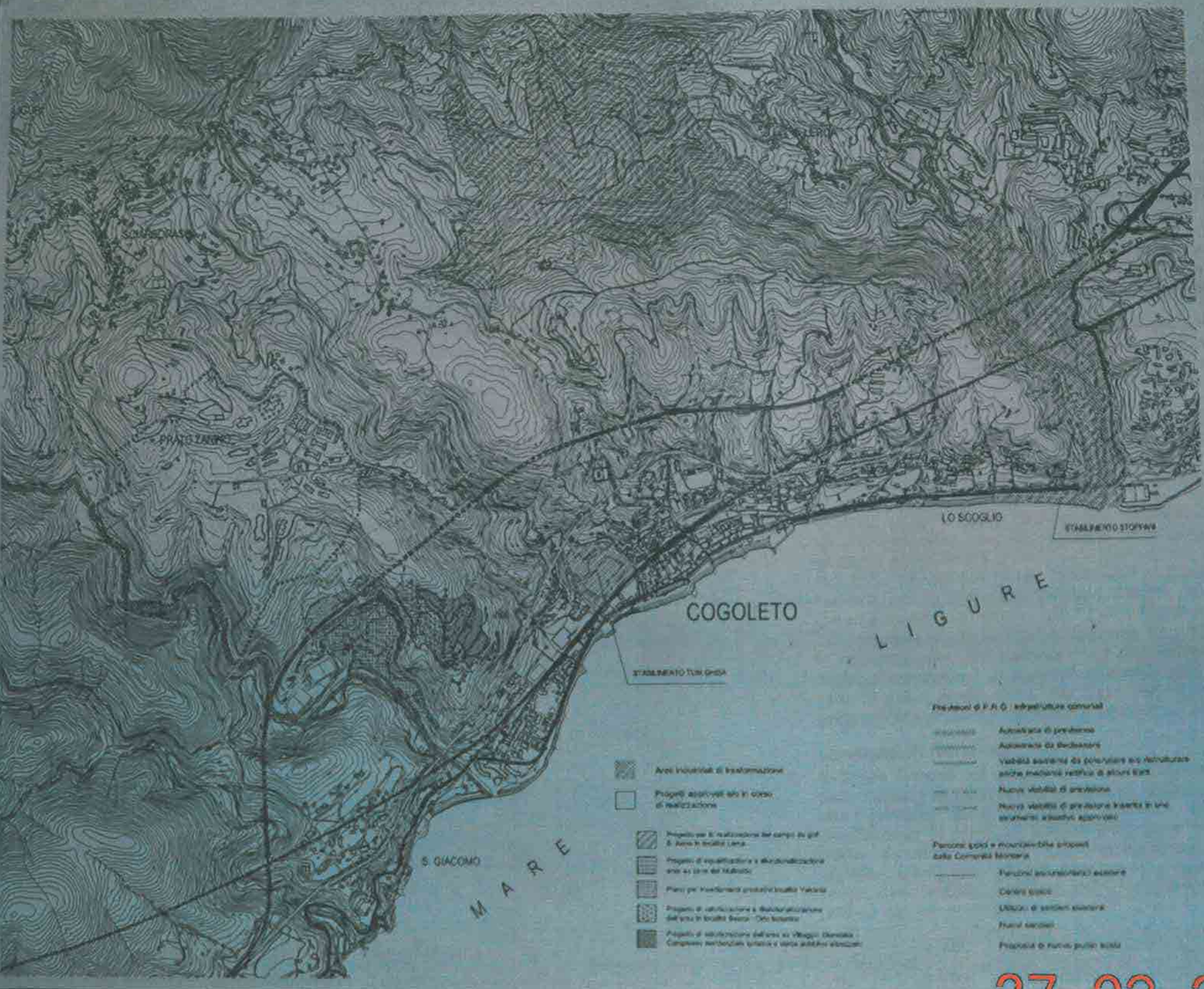
27.03.2010 21:37

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:38

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:38

Il PTC Paesistico regionale

L'area è ricompresa nel P.T.C.P. vigente sotto il profilo insediativo per gran parte in zona ID.MO.A ed in minor parte in zona ANIMA e sotto il profilo geomorfologico in zona ID.MO.B.

Il PTC Provinciale

Secondo il P.T.C. della Provincia di Genova l'area è ricompresa in un "progetto di ambito", finalizzato ad individuare i criteri di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione edilizia per la sua riconversione e l'inserimento di nuove funzioni a carattere innovativo.

Il PRG comunale

Il P.R.G. di Cogoleto, approvato con D.P.G.R.11/12/1998 n. 387 e successiva variante normativa approvata con Provvedimento dirigenziale n. 1950/33440 del 21/03/2003 della Provincia di Genova, ricomprende l'area per la sua maggior parte in una zona omogenea speciale z.icpt. (zona 5) nella quale è prevista una nuova disciplina da approvarsi mediante accordo di programma, ed è consentita in via transitoria la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con destinazione ad attività di interesse comune (nelle quantità richieste dalle esigenze d'uso), ad attività turistiche-ricettive, ad attività produttive e/o rivolte al terziario e ad attrezzature e spazi per lo svolgimento di attività sportive all'area aperta.
Le altre porzioni territoriali ricomprese nell'ambito in esame sono individuate come zona agricola (E), produttivo artigianale, servizi per attrezzature sportive e di rispetto territoriale. Il complesso di immobili ubicati esternamente al perimetro recintato, nella zona esterna alla portineria, sono classificati come Z.Bc 8, con indice fondiario pari a 1 mc/mq.

I vincoli

I vincoli presenti sull'area sono:

- vincolo idrogeologico in prossimità del Torrente Arrestra,
- vincolo ambientale sulle aree boscate,
- vincolo ex L. 1089/39 e succ. modif. sulla chiesa interna al complesso immobiliare.

Lo studio di fattibilità per il recupero a nuove funzioni del complesso immobiliare dell'ex ospedale psichiatrico di Pratozanino

La storia del progetto

Come già accennato, la prima proposta di trasformazione del complesso immobiliare di Pratozanino data gli anni immediatamente successivi alla Riforma sanitaria (1978), ma solo alla fine degli anni '90 si concretizza l'ipotesi di trasformazione del complesso in un parco delle virtualità, dei saperi e delle scoperte scientifiche per la promozione del quale nel 1998 si costituisce la Società del Parco delle Virtualità il cui scopo societario è la promozione per la realizzazione del parco.
Quest'ultima, nel 2001, su incarico della Camera di Commercio di Genova e per effetto dell'accordo quadro sottoscritto il 28.03.2001 tra Regione Liguria e gli enti azionisti della Società medesima, ha elaborato uno studio di fattibilità interdisciplinare con l'obiettivo di ubicare sull'area il Parco delle Virtualità e delle Scoperte Scientifiche, che, oltre alla funzione ludica, comprende attività di formazione e di ricerca. Il progetto, suddiviso in due fasi di attuazione, prevede ingenti investimenti per l'implementazione infrastrutturale sia del territorio che del complesso medesimo, presupponendo un forte richiamo su scala nazionale ed internazionale e una significativa partecipazione pubblica nel reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione e gestione dell'iniziativa.
Nel 2002 gli enti territoriali, attraverso la Camera di Commercio di Genova, hanno affidato a Sviluppo Genova l'incarico per l'analisi e rimodulazione dello studio per il Parco ludico e per individuare una più razionale disciplina ed utilizzazione del complesso immobiliare, in coerenza alla loro vocazione ed alle indicazioni provenienti dai soggetti competenti in materia di pianificazione del territorio. Gli esiti di detto studio sono alla base del progetto urbanistico che sottende alla presente relazione e agli atti ad essa conseguenti.

Lo studio di fattibilità

Sviluppo Genova nel dicembre 2002 ha concluso lo studio affidatole dalla Camera di Commercio di Genova, individuando la possibilità di uno sviluppo delle previsioni sull'area che prevede la sua destinazione in parte ad attività produttive qualificate e in parte a parco tematico (ludico) con l'inserimento di attività diverse, complementari alle attività produttive qualificate e sinergiche al parco, quali attività ricettive, attività di servizio, residenza, sport e attività del tempo libero.

27.03.2010 21:39

La finalità individuata dalla studio per il progetto di recupero e di valorizzazione del complesso immobiliare in esame è quella di creare un polo di servizi rari di forte attrattività alla scala sovraregionale, capace di favorire lo sviluppo economico e sociale sovracomunale e regionale.
In particolare tale studio prevede l'inserimento delle seguenti macrofunzioni:

- ✓ attività produttive qualificate:
  - o superfici a carattere produttivo e del terziario avanzato (comprensive di attività direzionali e laboratori di ricerca) per circa il 60% della superficie complessiva prevista dallo Studio, corrispondenti a circa 55.000 mq di superficie sviluppata,
- ✓ ricettivo:
  - o superfici da dedicare alla realizzazione di un albergo e di un residence per circa il 10% della superficie complessiva prevista dallo Studio, corrispondenti a circa 8.800 mq di superficie sviluppata;
- ✓ residenziale:
  - o circa il 16% della superficie complessiva prevista dallo Studio, corrispondente a circa 14.000 mq di superficie sviluppata, da destinare alla residenza;
- ✓ altre attività complementari alle attività produttive qualificate/ sanitarie/residenziali:
  - o spazi dedicati ad attività commerciali, allo sport ed al tempo libero, per circa il 8% della superficie complessiva prevista dallo Studio, corrispondenti a circa 7.700 mq di superficie sviluppata.
- ✓ sanità:
  - o superfici da dedicare alla ricollocazione della funzione sanitaria, attualmente esistente, individuata in due edifici da ristrutturare di mq. 2850 circa e dall'area ad essi pertinenziale;
- ✓ Parco tematico, con preferenza verso i temi della scienza, della tecnologia e delle scoperte scientifiche, a cui il progetto assegna circa 8.000 mq per la realizzazione di spazi funzionali alla conduzione del parco.

Lo studio di fattibilità ha inoltre analizzato il sistema della viabilità esterna, con l'obiettivo di individuare soluzioni che integrino il sistema di accessibilità esistente (SP n. 66).
Le soluzioni individuate sono state, tra le molte esaminate, le seguenti:

- adeguamento della SP n. 66 mediante:
  - o allargamenti in curva dei due tornanti sopra l'autostrada,
  - o parziale rettifica del flesso al km 1+050,
  - o rettifica della curva al km 1+250,
  - o allargamento del tornante al km 1+700;
- prolungamento della viabilità già prevista dal vigente PRG comunale di risalita della cava in località Mulinetto, fino ad intercettare la viabilità interna al complesso immobiliare in esame,
- previsione di un collegamento tra l'ultimo tornante prima di giungere all'abitato di Pratozanino e la viabilità interna al complesso mediante la realizzazione di una galleria.

Lo studio ha inoltre analizzato gli innesti con l'Aurelia della SP n. 66 e della viabilità di accesso alla cava di Mulinetto; mentre quest'ultimo può essere implementato mediante l'ampliamento di uno dei due fornici di accesso, l'altro è pressocchè immutabile per i vincoli imposti dalle livellette stradali e le quote del sottopasso alla sede ferroviaria. L'impedimento potrebbe essere superabile mediante l'attuazione della previsione del PRG comunale di una nuova viabilità parallela alla sede ferroviaria, con accesso da ovest.

Lo studio di fattibilità conferma sostanzialmente gli indirizzi pianificatori degli strumenti urbanistici territoriali, con particolare riferimento al PRT regionale, in corso di adozione, e al PTC Provinciale.
Lo studio evidenzia inoltre la necessità di adeguamento delle previsioni degli altri livelli di pianificazione urbanistica ed in particolare, nella specie, alla variazione del P.T.C.P. regionale e del P.R.G. del Comune di Cogoleto.
Il miglior strumento individuato per l'adeguamento delle previsioni urbanistiche territoriali e per assicurare la fattibilità urbanistica del progetto di valorizzazione del complesso immobiliare in esame è stato individuato, di concerto con le Amministrazioni interessate, nell'Accordo di Pianificazione di cui alla L.R. 36/97 e L.R. 19/2002 e succ. modif..
Nel corso del 2004 Sviluppo Genova, sempre su incarico della Camera di Commercio, ha collaborato con le Amministrazioni interessate alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione alla definizione dei contenuti dell'accordo medesimo, consistenti sostanzialmente in:

- variante al PRG comunale,
- variante al PTCP regionale.

27.03.2010 21:39

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:39

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:40

L'Accordo di pianificazione

Gli obiettivi

Come evidenziato dagli strumenti urbanistici preordinati (PTCP e PTC regionale in corso di adozione), la ristrutturazione ed integrazione del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino è rilevante ai fini del riuso di un considerevole patrimonio edilizio, oggi quasi integralmente abbandonato, che rappresenta una importante risorsa territoriale sia in termini quantitativi che sotto l'aspetto paesaggistico - ambientale.
Il riuso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino rappresenta una risposta agli elementi di crisi del territorio espressi in termini di: depauperamento del sistema produttivo, con conseguente disponibilità di addetti specializzati, incapacità del territorio a rispondere alla domanda turistica di qualità, bisogno espresso di implementazione di servizi e di infrastrutture.
Lo sviluppo progettuale per il recupero e integrazione del complesso di Pratozanino dovrà sempre tener conto delle elevate qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e della memoria storica dei luoghi, espressa attraverso i manufatti esistenti, dislocati sul territorio secondo una logica urbanistica riconoscibile.
Il miglior strumento individuato per l'adeguamento delle previsioni urbanistiche territoriali e per assicurare la fattibilità urbanistica del progetto di valorizzazione del complesso immobiliare in esame è stato individuato, come detto, nell'Accordo di Pianificazione di cui alla L.R. 36/97 e L.R. 19/2002 e succ. modif..

I contenuti

I contenuti dell'Accordo di pianificazione si riferiscono alla necessità di adeguamento delle previsioni urbanistiche ed in particolare alla variazione del P.T.C.P. regionale e del P.R.G. del Comune di Cogoleto.

Variante al PTCP regionale (tav. D)
Come detto, l'area è ricompresa nel P.T.C.P. vigente sotto il profilo insediativo per gran parte in zona ID.MO-A ed in minor parte in zona ANI.MA e IS.MA sotto il profilo geomorfologico in zona MO-B.
L'obiettivo del progetto di recupero funzionale e valorizzazione del complesso immobiliare in esame, ossia la creazione di un polo di servizi rari di forte attrattività alla scala sovraregionale, capace di favorire lo sviluppo economico e sociale sovracomunale e regionale, prevede una trasformazione e valorizzazione del paesaggio che sarebbe opportuno venisse controllata attraverso la classificazione della maggior parte della zona in TRZ, proponendo di variare quindi in tal senso le zone già classificate sotto il profilo insediativo ID.MO.A , ANIMA e IS.MA come evidenziato nella tavola D – Variante al PTCP regionale (proposta).

Variante al PRG comunale (tav. A,B,C)
La variante al PRG si rende necessaria al fine di:

- ✓ definire il perimetro della nuova zona Z.p.t.p.t.;
- ✓ definire le destinazioni d'uso della nuova zona Z.p.t.p.t. nel suo complesso e dei settori che ne fanno parte;
- ✓ definire la quantità di nuovi volumi realizzabili sull'area nel suo complesso (mq. 91.000 di superficie sviluppata complessiva per le attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali e ulteriori 8.000 mq per la realizzazione di manufatti di pertinenza del Parco tematico) e nei singoli settori per ogni specifica destinazione d'uso, con la conferma del riuso dei fabbricati esistenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia secondo i criteri indicati negli elaborati della variante qui allegata;
- ✓ individuare nuovi assi viari complementari alla viabilità esistente di collegamento al lotto.

La norma di attuazione del PRG comunale della nuova zona Z. p.t.p.t. viene di conseguenza redatta come segue:

- Zona Z. p.t.p.t –Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali - Parco Tematico -

La variante al PRG si sostanza pertanto in:

- norma tecnica di attuazione della nuova zona Z.p.t.p.t.;
- tavole esplicative allegate alla norma tecnica (tav. 1 – 2 – 3);
- tavole A (PRG comunale – zonizzazione), B (Variante al PRG comunale), C (confronto tra la variante e lo strumento vigente) ,D (esplicitazione della variante al PTCP);

Il fascicolo normativo, si articola in:

1. Ambito di applicazione, articolazione e contenuti
2. Funzioni ammesse
3. Edifici esistenti
4. Modalità di attuazione
5. Settori d'intervento
6. Indicazioni normative di carattere generale
7. Indicazioni normative di carattere puntuale

27.03.2010 21:40

I principali contenuti della nuova norma, esplicitati nel fascicolo normativo, sono:

- suddivisione dell'area in due ambiti funzionali:
  - AMBITO 1 - ATTIVITA' PRODUTTIVE QUALIFICATE/ SANITARIE/ RESIDENZIALI, di superficie complessiva pari a 422.500 mq, suddiviso in:
    - SUB-AMBITO 1A, interessante una superficie di circa m² 42.500 e comprendente un complesso di manufatti esistenti per circa m³ 13.100 di superficie sviluppata complessiva, suddiviso in due sottozone a) e b),
    - SUB-AMBITO 1B, interessante una superficie di circa m² 380.000, articolata in più settori d'intervento,
  - AMBITO 2 - PARCO TEMATICO, interessante la rimanente parte dell'area, di superficie pari a m² 336.584 circa.

- Le funzioni e le relative quantità massime ammesse sono, oltre alle dotazioni di parcheggi pubblici e di verde , le seguenti:
- AMBITO 1-ATTIVITA' PRODUTTIVE QUALIFICATE/SANITARIE/RESIDENZIALI:
  - SUB-AMBITO 1A:

a) Sanità **m² 2840** (superfici edifici esistenti). In tale sottozona (edifici n. 7 e 9) devono essere rilocalizzate le funzioni sanitarie attualmente dislocate nell'edificio n. 28 Ospitalità e nell'edificio n. 10 Giansoldi.

b) produttivo a basso impatto ambientale (attività artigianali, industriali e terziario avanzato compatibili con adiacenti destinazioni residenziali e sanitarie) **m² 10260** (superfici edifici esistenti)
E' consentito un incremento di superficie pari a **m² 2.700** -che dovrà essere recuperato all'interno delle volumetrie esistenti o in interrato.

- Oltre alla funzione caratterizzante (produttivo a basso impatto ambientale), sono ammesse le funzioni direzionale e convegnistica, da reperire all'interno della superficie massima ammessa nel sub-ambito 1A.

  - SUB-AMBITO 1B (le quantità identificano complessivamente le superfici esistenti e di nuova realizzazione)

• produttivo a basso impatto ambientale	m²	29.500
• direzionale	m²	9.700
• residenza	m²	14.000
• turistico-ricettivo	m²	8.800
• sport, tempo libero	m²	2.500
• commerciale, ristorazione,convegnistica	m²	5.200
• funz. secondo la norma di zona	m²	5.500
TOTALE	m²	**75.200**
Superficie complessiva ammessa nell'Ambito 1	m²	**91.000**

Deve essere riservata una significativa quota della destinazione residenziale all'edilizia convenzionata in una quota ricompresa tra il 15 % e il 20%.

AMBITO 2 - PARCO TEMATICO :
E' fissata una quota di edificabilità di pertinenza del parco tematico pari a m² 8.000, di cui una quota pari al 10% può essere complessivamente destinata a residenza, commerciale e direzionale purché ad esclusivo servizio della conduzione del Parco stesso.

La norma classifica gli edifici esistenti in tre categorie:
a. quelli meritevoli di conservazione, in quanto significativi ai fini della conservazione della memoria storica dei luoghi ed in quanto, per caratteristiche dimensionali e tipologiche, ritenuti adatti ad assolvere alle esigenze delle nuove destinazioni d'uso correlate alle funzioni ammesse,
b. quelli che, pur non presentando ad un primo esame elementi di rilievo architettonico e/o funzionale, sono comunque meritevoli di una più attenta verifica prima di procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione in loco o con ricollocazione dei volumi (compatibilmente con i vincoli storico-artistici e monumentali operanti sugli immobili);
c. tutti gli altri edifici che, non presentando alcuna specifica caratteristica, possono essere soggetti a ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione in loco o con ricollocazione dei volumi. (compatibilmente con i vincoli storico-artistici e monumentali operanti sugli immobili);
L'edificio della chiesa deve essere adeguatamente valorizzato con vincolo di destinazione religiosa-culturale; ad esso deve essere altresì garantita un adeguata fascia di rispetto a verde di uso pubblico .

Le modalità di attuazione prevedono che:
- nel Sub-Ambito 1A gli interventi di restauro e risanamento conservativo si attuino mediante D.I.A., mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione si attuino mediante permesso di costruzione convenzionato. In questo caso, l'eccedenza degli oneri concessori non direttamente utilizzati per l'urbanizzazione del sub-ambito 1A verrà destinata al sub-ambito 1B.
- nel Sub-Ambito 1B gli interventi si attuino attraverso Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero sub-ambito;

27.03.2010 21:40

- nell'Ambito 2 gli interventi si attuino attraverso Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito. La norma prevede inoltre che, in alternativa all'ipotesi di attuazione del Parco Tematico, potrà essere verificata la realizzazione di un Parco rurale multifunzionale con finalità turistiche ,didattiche e ricreative. In tal caso, la superficie edificabile ammessa sarà pari a m² 4.000, si potranno prevedere le seguenti funzioni, esclusivamente connesse agli usi e alle attività agricole-rurali:

  - residenza, in misura pari al 35% della superficie complessiva,
  - ricettivo,
  - commerciale,
  - pertinenze agricole.

La fruizione turistica e la gestione del Parco, sia tematico che rurale , saranno regolate da apposita specifica convenzione.

Il sub-ambito 1B è suddiviso in quattro settori di intervento al fine di localizzare sul territorio le funzioni (suddivise tra caratterizzanti e ammesse, secondo la consuetudine della strumentazione urbanistica regionale) e la relativa superficie massima ammessa, complessiva tra superficie esistente e di nuova realizzazione. In particolare, ogni settore è così definito:

SETTORE 1)
comprendente un complesso di manufatti esistenti per mq. 3.085 di superficie complessiva*
funzione caratterizzante: produttivo a basso impatto ambientale, residenza, turistico-ricettiva, sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnistica
superficie massima ammessa: mq. 5.500
La sopraindicata superficie ammessa può essere adibita a una o più funzioni tra quelle previste nello stesso Settore 1 o, in alternativa, ridistribuita nell'intero Sub-Ambito 1B.
(incremento 2.415 mq.)

SETTORE 2)
comprendente un complesso di manufatti esistenti per circa mq. 24.200 di superficie complessiva*
funzione caratterizzante: produttivo a basso impatto ambientale
funzioni ammesse: direzionale, commerciale, ristorazione, convegnistica
Superficie massima ammessa mq.39.200
(incremento 15.000mq.)

SETTORE 3)
comprendente un complesso di manufatti esistenti per circa mq. 2.100 di superficie complessiva*
funzione caratterizzante: residenza
funzioni ammesse: ricettivo
Superficie massima ammessa mq. 14.000
(incremento 11.900 mq.)

SETTORE 4)
comprendente un complesso di manufatti esistenti per circa mq. 16.500 di superficie complessiva*
funzione caratterizzante: turistico-ricettiva, sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnistica
funzioni ammesse: direzionale, residenziale in quota marginale
Superficie massima ammessa mq.16.500
(incremento 0.)

Il disegno del perimetro è da intendere indicativo, con la possibilità di variare la superficie dei singoli settori, in più o in meno, del 15%. Inoltre è ammesso un margine di flessibilità tra le destinazioni d'uso dei quattro settori pari al 15% della superficie totale del Sub Ambito 1B, ferma restando la superficie complessiva massima ammessa.

La norma esplica inoltre ulteriori indicazioni normative di carattere generale al fine di:
- salvaguardare i valori paesaggistici e urbanistici del complesso,
- garantire l'accessibilità al complesso, avendo riguardo al nucleo abitato di Pratozanino e agli insediamenti rurali esistenti (Bricco Zanino/Bricco delle Fosse),
- garantire la connotazione produttiva dell'area, conferendo alla destinazione residenziale il valore di funzione pertinenziale.

Per l'attuazione del sub ambito 1A, per la quale è previsto il rilascio di permessi di costruzione convenzionati, la norma fornisce delle indicazioni di carattere puntuale al fine di garantire l'attuazione coerente e unitaria delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi relativi alle singole unità minime di intervento.

*Dati desunti dal censimento ASL

27.03.2010 21:40

***Appendice:* "Sulla sostenibilità del progetto"**

Inquadramento socio-economico

Per un inquadramento socio-economico del territorio si fa riferimento ai dati e alle considerazioni illustrati nel Piano Territoriale della Provincia di Genova (PTCP), approvato nel gennaio 2002. Detto strumento inserisce il Comune di Cogoleto nell'Ambito 1.1 "Riviera a Ponente"; tale ambito comprende altresì il Comune di Arenzano per una superficie territoriale complessiva di 44,95 kmq. Per quanto concerne la popolazione dell'intero ambito il censimento eseguito nel 1998 attesta una crescita della popolazione residente; infatti, grazie al saldo migratorio positivo, sono stati censiti 20.804 abitanti. Si evince, pertanto, che la densità abitativa dell'ambito 1.1 è pari a 458 ab/kmq.

L'ambito 1.1 "Riviera a Ponente", prossimo al polo urbano di Genova ed a quello di Savona, costituisce un sistema integrato con i due capoluoghi, nei confronti dei quali, da una parte, grazie all'elevata qualità della vita, assolve una funzione prettamente residenziale, dall'altra ne dipende per le funzioni relative ai servizi rari.

Le attività economiche prevalenti fanno parte del settore manifatturiero e del commercio; mentre il settore turistico, seppure presente, è meno sviluppato. Si assiste, infatti, per l'ambito 1.1 ad una forma di turismo giornaliero che mostra ridotti benefici per l'economia locale e che, interagendo con le esigenze del settore manifatturiero, genera problemi strutturali e gestionali.

Ulteriori criticità riguardano la scarsa valorizzazione dei beni storico-ambientali e la limitata integrazione fra costa ed entroterra.

Per tale ambito il PTCP ipotizza uno sviluppo della vocazione residenziale a favore dell'area genovese con un conseguente miglioramento dei servizi, in particolare delle infrastrutture per la mobilità.

Al fine di evitare uno sviluppo monofunzionale dell'ambito "Riviera a Ponente" il PTCP auspica anche un rafforzamento delle attività manifatturiere e turistiche di qualità.

Nel caso specifico, il Comune di Cogoleto, posto ad un'altitudine che varia tra 0 m s.l.m. e 1194 m s.l.m., presenta una superficie territoriale di 20,36 kmq ed un numero di abitanti attestatosi, dopo una forte contrazione del numero di residenti negli anni ottanta, su un valore di 9.254 unità (censimento del 1998).

La composizione della popolazione residente in Cogoleto è costituita in prevalenza da anziani.

Risulta utile rilevare che, tra la popolazione attiva, esiste una forte incidenza degli addetti alla sanità per la presenza dell'ex ospedale psichiatrico. Quest'ultimo costituisce, infatti, una criticità nel Comune di Cogoleto a causa delle difficoltà legate alle trasformazioni gestionali del complesso.

Rispetto al quadro generale delineato per l'ambito 1.1 "Riviera a ponente" dal punto di vista delle attività economiche, nel Comune di Cogoleto prevale il settore manifatturiero (30%) seguito dal commercio. A Cogoleto, per quanto concerne il turismo, si verifica la prevalenza del fenomeno di seconde case in quanto manca una specializzazione turistica.

Il PTCP auspica per lo sviluppo del Comune di Cogoleto la creazione di infrastrutture e servizi oltre ad un miglioramento della qualità dell'offerta turistica, senza per questo sminuirne la vocazione residenziale.

Assetto idrogeologico: Il Piano di Bacino del Torrente Arrestra

L'ambito di intervento è ricompreso nel Piano di Bacino degli Ambiti 12 e 13, approvato con DCP n. 65 del 12/12/2002 e precisamente nel bacino del torrente Arrestra, che costituisce il confine nord-ovest dell'area di intervento; ai margini del confine sud-est, esterno all'area, si segnala la presenza di un rio minore, il Rio Beuca.

Il tratto del torrente Arrestra a monte del tracciato autostradale è caratterizzato da un bassissimo grado di urbanizzazione con una totale assenza di elementi a rischio. Sempre in tale tratto il corso d'acqua si trova a scorrere in un'incisione naturale a tratti molto incisa.

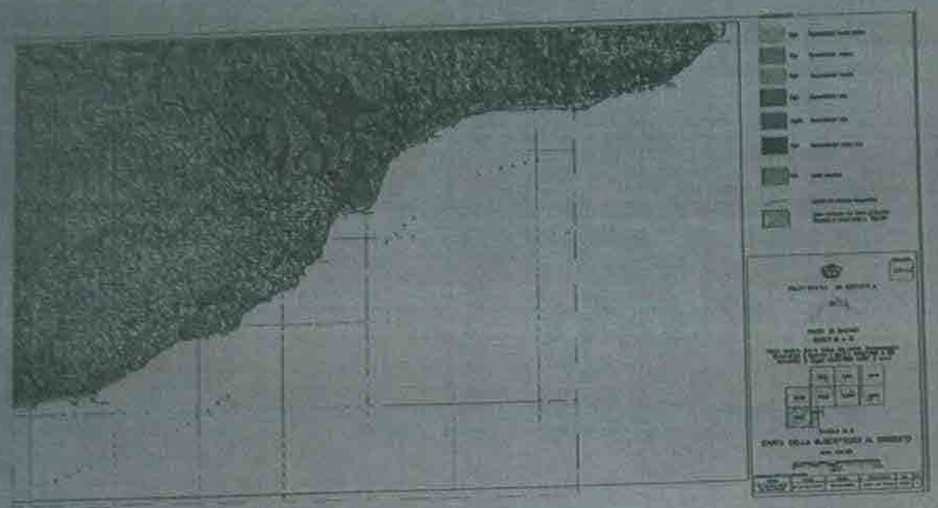
Le pendenze dei versanti in questo tratto risultano sempre elevate, mediamente tra il 50 e il 75 %. Le aree a bassa acclività (0-20%) sono concentrate nella parte terminale del bacino lungo la fascia costiera urbanizzata; aree poco acclivi si trovano anche a quote intorno ai 170 m nei pressi di Prato Zanino e nell'area dell'ospedale a cavallo dello spartiacque con il bacino del torrente Rumaro.

Problematiche e criticità del bacino

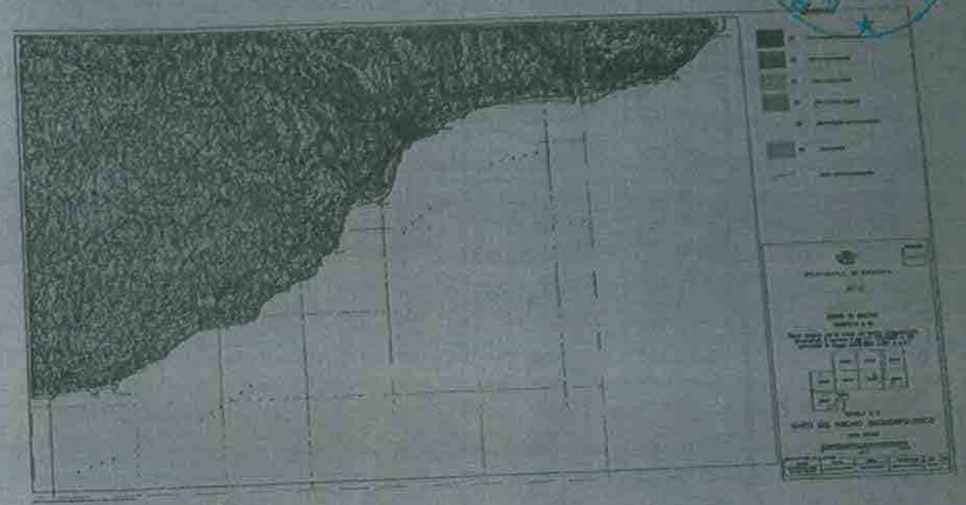
Le principali criticità di tipo geologico-geomorfologico emergono da un'analisi delle carte della suscettività al dissesto e della franosità reale che contemplano quelli che sono gli elementi a rischio presenti all'interno di ogni bacino.

La classe di suscettività alta risulta influenzata principalmente da fattori quali l'acclività e la litologia; infatti nell'area oggetto di intervento, è presente solo una piccola porzione di area indicata con suscettività alta, coincidente con una versante ad alta acclività dove il torrente si presenta inciso e interessato da fenomeni erosivi di sponda.

27.03.2010 21:41

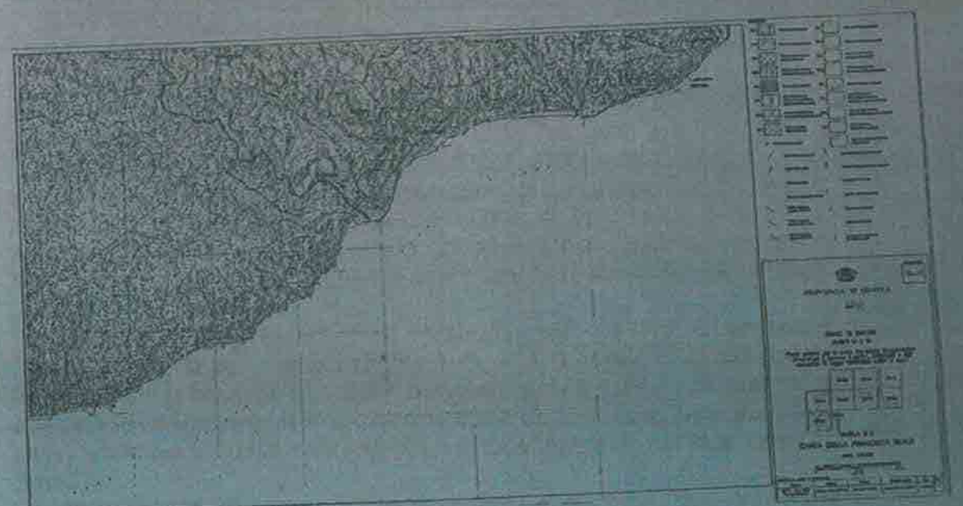


Carta della suscettività al dissesto



Carta della franosità reale

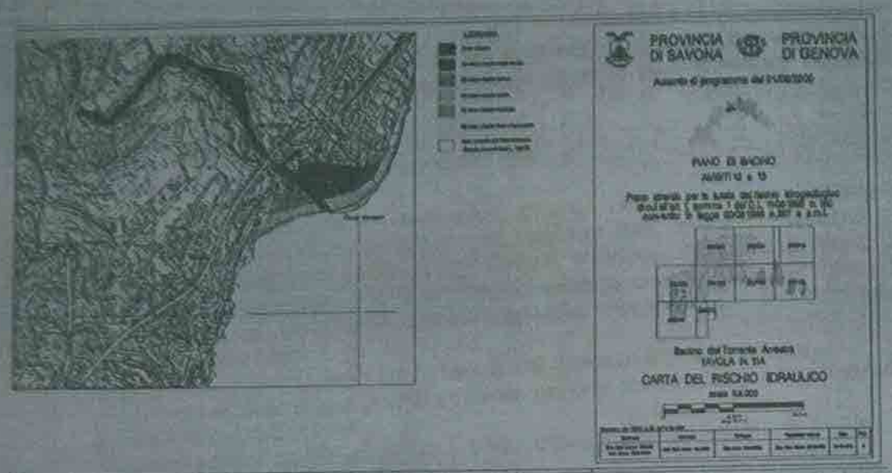
Tali fenomeni sono segnalati nella carta della franosità, ove si rileva anche la presenza di ruscellamento, ma l'assenza di fenomeni franosi attivi o quiescenti.
Per il bacino del torrente Arrestra, pertanto, le criticità legate al dissesto dei versanti non sono numerose. Tutta l'area si presenta con pochi ed isolati casi di dissesto puntuale, tra i quali si citano alcune situazioni presenti nel tratto focivo del torrente Arrestra, dove alcuni insediamenti industriali costituiscono elementi a rischio, anche se non elevato.
Tale situazione è meglio rilevabile dalla carta relativa al rischio geomorfologico, da cui si evince come tutto l'ambito di intervento ricada in aree con rischio da "lieve e trascurabile" a "medio".
Per l'area compresa nel ambito di intervento non sussiste il rischio di inondabilità, infatti il Piano di Bacino, nella relazione generale sul rischio idrogeologico degli AMBITI 12 e 13, individua unicamente, per il Torrente Arrestra, il tratto compreso tra il viadotto autostradale, in prossimità dei campi da calcio, fino allo sbocco a mare.



Carta del rischio geomorfologico

Per tale motivo le aree non sono neanche ricompresse nella carta del rischio idraulico che di seguito viene riportata.

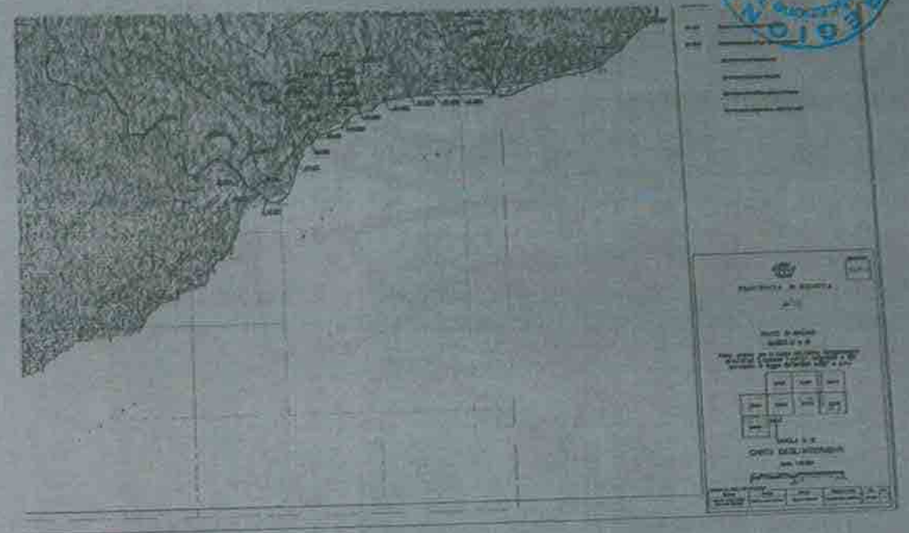
27.03.2010 21:41



Carta del rischio idraulico

Pianificazione degli interventi

Il Piano di Bacino non prevede interventi significativi di tipo idraulico nelle aree ricadenti nell'ambito di intervento. Si segnalano soltanto due interventi idraulici nel tratto a valle dell'autostrada. Infatti, il ponte della S.S. Aurelia e l'attraversamento ferroviario risultano gravemente insufficienti. Si rende necessaria la demolizione e la ricostruzione di tali ponti con sezioni di deflusso adeguate: volendo mantenere le attuali larghezze dell'alveo (circa 25 m) occorrerebbe una luce minima di 4.5 m; tale intervento riveste un carattere di priorità. (A1-ID1, A1-ID2).
Sono previsti altri interventi minori di cui si ricorda soltanto la realizzazione di opera di difesa spondale lungo la sponda sinistra, a sud dell'"ex-Ospedale psichiatrico". (A1-ID10).
Intervento congiunto ai precedenti è la pulizia dell'alveo lungo tutto il tratto esaminato, in particolare in prossimità degli attraversamenti.
Per quanto riguarda gli interventi relativi al dissesto dei versanti, si osserva che per i bacini dei torrenti Arrestra e Rumaro sono da considerarsi estremamente limitati rispetto all'estensione del territorio; addirittura nelle aree oggetto di intervento non vengono segnalati interventi a carattere geomorfologico. Questo fatto è in parte dovuto alla mancanza di grandi aree in frana sui versanti, ma soprattutto alla mancanza di elementi a rischio che possano interferire con essi.



Carta degli interventi

Il sistema dell'accessibilità: stato attuale e proposte progettuali

Attualmente l'accesso al complesso di Pratozanino avviene attraverso la SP 66 di Sciarborasca che si congiunge alla SP 1 Aurelia sul Lungomare di Cogoleto, all'altezza della foce del Torrente Rumaro, mediante un sottopasso alla linea ferroviaria avente altezza utile di 4 m.
Il tracciato della provinciale si sviluppa per 2,1 Km e presenta tornanti con raggi compresi tra i 5 e i 12 m. Le pendenze longitudinali presentano valori massimi del 9-10%. Il tracciato attraversa la frazione di Pratozanino dove un tornante, ubicato tra le case, ostacola il flusso contemporaneo di automezzi nei due sensi di marcia.
Le criticità del sistema di accessibilità attuale si possono così sintetizzare:
attraversamento di aree urbanizzate,
presenza di altre infrastrutture non modificabili: Ferrovia e Autostrada.
Vista la situazione attuale, lo Studio di fattibilità elaborato da Sviluppo Genova nel corso del 2002, propedeutico al progetto di cui alla presente relazione, ha valutato diversi scenari volti al

27.03.2010 21:41

miglioramento delle condizioni di accessibilità al complesso, verificando anche la fattibilità di alcune previsioni di tracciati viari introdotti nel PRG vigente.

Scenario 1 - Adeguamento SP 66

Non potendo prevedere un ammodernamento in sede propria dell'intero tracciato della SP 66, adottando una sezione tipo, raggi planimetrici e pendenze longitudinali costanti per l'intero sviluppo viario, si è valutato quale comunque possa essere l'obiettivo minimo conseguibile per favorire l'accessibilità al complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico. La soluzione individuata prevede:
miglioramento della sicurezza in termini di barriere e di segnaletica,
realizzazione degli allargamenti in curva dei due tornanti sopra l'Autostrada (km 0+400 e km 0+750),
parziale rettifica del flesso al km 1.050, rettifica della curva al km 1+250,
allargamento del tornante al km 1+700.
L'allargamento del tornante interno all'abitato di Pratozanino non è attuabile a meno di pesanti demolizioni di manufatti abitativi esistenti.
I costi di intervento stimati per lo "scenario 1" sono di 2-3 milioni di Euro.

Scenario 2 – Variante all'abitato di Pratozanino

L'obiettivo successivo che lo studio si è posto è stato quello di valutare una variante al tracciato della SP 66 in grado di ovviare all'attraversamento del nucleo abitato di Pratozanino. Il tema, già accennato in sede di PRG mediante la previsione di un nuovo tratto di viabilità e di una galleria interne al complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico, è stato ripreso, analizzando soluzione fattibili dal punto di vista tecnico ed economico.
La soluzione prescelta e trasferita nel progetto qui illustrato è quella della realizzazione di un nuovo tracciato, a servizio dell'area recuperata, che si stacca dalla sede attuale della SP 66 all'altezza del penultimo tornante prima dell'abitato di Pratozanino (km 1+700) e si dirige in direzione sud ovest, collegandosi con la viabilità afferente l'ex lavanderia. Lo sviluppo risulta parzialmente in galleria e ha le seguenti caratteristiche:
lunghezza complessiva variante: 900m
dislivello complessivo: 30m
lunghezza nuovo tratto: 440m
lunghezza tratto in galleria: 372,10m
dislivello tratto in galleria: 26,05m
da quota 133,60m slm
a quota 159,65m slm
pendenza tratto in galleria: 7%

Il costo stimato dell'intervento è di circa 8-8,5 milioni di Euro, di cui circa 7,4 milioni di Euro destinati alla realizzazione della galleria.



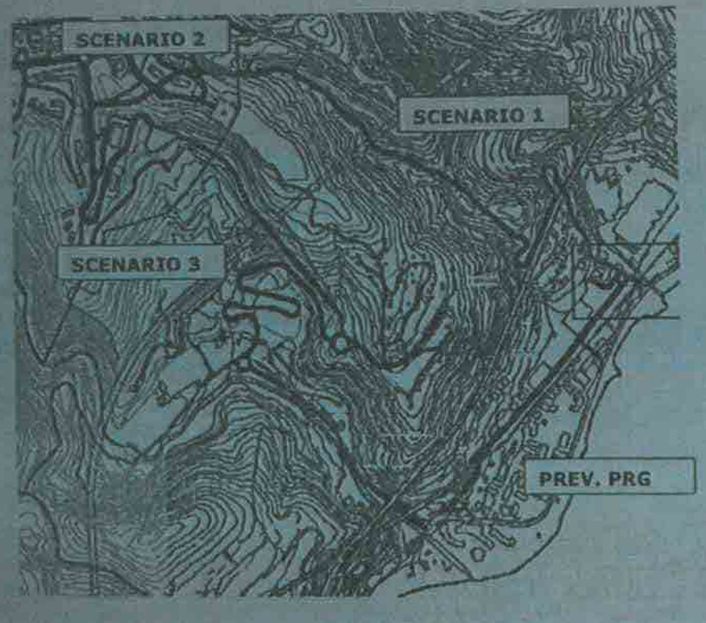
scenario 2 – variante all'abitato di Pratozanino

Scenario 3 – Nuovo tracciato - Molinetto

Questa scenario è stato sviluppato con l'obiettivo di individuare un accesso all'area alternativo alla SP 66. Il tracciato individuato ricalca la previsione di nuova viabilità del PRG comunale a servizio del nuovo insediamento residenziale del Beuca, integrandolo con un nuovo tratto di collegamento con la viabilità interna al complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico.
Punto di partenza della nuova strada è l'area della cava del Molinetto, attualmente servita da un'arteria di buon calibro, oggetto di recenti interventi di ammodernamento, che si diparte dall'Aurelia alla confine ovest dell'abitato di Cogoleto. L'ipotesi progettuale prevede di ampliare il già approvato progetto di sviluppo dell'insediamento del Casale del Beuca, che prevede il ripristino della cava e una strada di risalita attraverso la cava stessa. Dalla base attuale della cava il dislivello da superare per raggiungere il

27.03.2010 21:41

viale centrale dell'ex Ospedale Psichiatrico è di circa 150m. Il nuovo tracciato previsto si sviluppa a mezza costa, occupando nel primo tratto il sedime opportunamente bonificato della cava Molinetto, per la quale è prevista una ricostruzione della pendice con materiale di risulta, sistemato e costipato e con successiva piantumazione. Il progetto di fattibilità è stato sviluppato secondo la normativa vigente, utilizzando sezioni stradali, raggi planimetrici e pendenze longitudinali minimi inderogabili per consentire l'accesso a veicoli pesanti. Ne è conseguito un nuovo andamento plano-altimetrico, che pur mantenendo la filosofia del progetto originale, risponde alle mutate esigenze.
Il tracciato, nel primo tratto fino alla rotatoria, ha uno sviluppo di circa 900 m, con una pendenza media del 7.5% ed una pendenza massima dell' 8%.
La rotatoria, posta a quota 83.00 slm, consente l'accessibilità a due distinte viabilità:
quella a servizio del complesso recuperato di Prato Zanino, che prosegue in direzione nord con uno sviluppo di circa 700 m e una pendenza media del 6%.,
quella a servizio dell'insediamento residenziale del Beuca, che prosegue in direzione sud – est, salendo a quota 103.00 slm con una pendenza media del 10 %, così come previsto nel relativo progetto.
I vantaggi sono i seguenti:
accessibilità con un buon livello di servizio anche per i mezzi pesanti,
caratteristiche plano altimetriche adeguate,
innesto sull'Aurelia al di fuori dell'abitato di Cogoleto.
I costi stimati di intervento sono dell'ordine del 6 milioni di Euro.



È da tener presente inoltre la previsione di un nuovo tracciato viario parallelo alla linea ferroviaria indicata nel PRG comunale (in verde nello schema planimetrico) che rappresenta un'alternativa interessante al passaggio di mezzi attraverso il sottopasso alla sede ferroviaria della SP 66.
Per quanto riguarda gli accessi all'area del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico, si evidenzia l'esistenza di un accesso controllato mediante portineria dalla SP 66, superato il nucleo abitato di Pratozanino. Il progetto prevede di riattivare di ulteriori accessi lungo la medesima viabilità, riservando quello principale originario all'accesso al settore 1 della sanità. La realizzazione della galleria, prevista nello scenario 2, consentirà l'accesso direttamente al plesso centrale del complesso recuperato (cfr tav. 3 – Individuazione dei tracciati della viabilità principale e dell'eliporto).

Lo Studio di fattibilità economico e finanziario: dati di sintesi

Oltre a sviluppare il progetto urbanistico di trasformazione del complesso immobiliare di Pratozanino, lo Studio di fattibilità elaborato da Sviluppo Genova nel corso del 2002 ha approfondito la fattibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.
L'obiettivo per il dimensionamento dell'intervento è stato quello di favorire la migliore valorizzazione del complesso immobiliare, mediante un'operazione equilibrata sia in termini quantitativi che qualitativi e funzionali, alla condizione che la realizzazione del progetto (in particolare dell'Ambito 1) sia intrinsecamente sostenibile, senza ricorso a finanziamenti pubblici.
I contenuti dello Studio di fattibilità economico-finanziario sono riferiti a:
analisi del mercato (rilevazione dei valori di mercato per le funzioni definite dal progetto),
analisi economico-finanziaria (definizione e quantificazione delle voci di costo e di ricavo, definizione del time planning dell'operazione, conto economico e analisi finanziaria) sulla base del progetto di trasformazione urbanistica.

Il mercato

L'analisi del mercato è stato condotta seguendo la seguente metodologia:

27.03.2010 21:42

- *Analisi del contesto territoriale di riferimento per il progetto nel suo complesso.*
- *Analisi del mercato locale per le singole funzioni inserite nel progetto.*
- *Analisi di realizzazioni comparabili significative, nel panorama italiano ed estero.*

In tabella si riportano i valori al mq rilevati dalle fonti ufficiali e dagli operatori locali (valori espressi in Euro):

DESTINAZIONE	VALORI MEDI FONTI UFFICIALI		VALORI MEDI OPERATORI LOCALI		VALORI MEDI PARERI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI		RANGE DI VALORI	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Terziario	1.300	1.400	1.600	1.900	1.000	1.300	1.000	1.900
Laboratori/Produttivo	700	800	900	1.100	700	800	700	1.100
Residenziale	1.500	1.800	1.700	2.200			1.500	2.200
Bosco Inferiti	1.300	1.800					1.300	1.800
Residence	1.400	1.600	1.700	2.200			1.400	2.200
Albergo	1.700	1.900	1.600	2.000			1.600	2.000
Spazi polifunzionali								
Tempo Libero								
Sport								
Commerciale	1.200	1.500					1.200	1.500

L'analisi economico-finanziaria

Lo Studio di fattibilità ha assunto come condizione che la realizzazione del progetto (in particolare dell'Ambito 1 – Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali) sia intrinsecamente sostenibile, senza ricorso a finanziamenti pubblici.
L'analisi economico-finanziaria tiene quindi in considerazione la capacità del progetto a sostenere gli investimenti – acquisto dell'area, adeguamento della viabilità esistente e realizzazione delle opere – da parte di un operatore del settore (developer), individuando, a tal fine, le condizioni economiche e finanziarie di base (valore sostenibile dell'area, remunerazione dell'investimento).
L'analisi dei costi è stata condotta sulle seguenti voci:

- Costo di costruzione;
- Contributo sul costo di costruzione ed oneri di smaltimento rifiuti;
- Oneri ed opere di urbanizzazione;
- Oneri professionali;
- Oneri finanziari;
- Costi di commercializzazione;
- Imprevisti;
- Irpeg;
- IVA.

I ricavi, stimati dalla vendita delle superfici delle diverse destinazioni d'uso, sono stati valutati sulla base dei valori rilevati dall'analisi di mercato.
La tabella seguente riassume i valori di costo e di ricavo stimati, ad esclusione dell'acquisto dell'area.

destinazione	mq	COSTI TOTALI		RICAVI DA VENDITA		RICAVI-COSTI		
		€/mq	€ totali	€/mq	€ totali	€/mq	€ totali	%
Attività Produttive qualificate								
Terziario	15.154	1.157	17.538.534	1.300	19.700.200	143	2.161.666	12,33%
Laboratori/Produttivo	43.891	756	33.178.094	900	39.501.900	144	6.323.806	19,06%
Spazi polifunzionali	3.000	1.264	3.790.694	1.400	4.200.000	136	409.306	10,80%
	62.045		54.507.322		63.402.100		8.894.778	16,32%
Ricettivo/Residenziale								
Residenziale	14.090	1.346	18.971.515	1.900	26.571.000	554	7.799.485	41,11%
Residence	4.000	1.256	5.022.831	1.700	6.800.000	444	1.777.169	35,38%
Albergo	4.785	1.269	6.070.082	1.600	7.656.000	331	1.585.918	26,13%
	22.875		30.064.428		43.027.000		11.162.572	37,13%
Servizi								
Tempo Libero	1.000	632	631.782	700	700.000	68	68.218	10,80%
Sport	1.500	632	947.674	700	1.050.000	68	102.326	10,80%
Commerciale	3.500	795	2.783.735	1.100	3.850.000	305	1.066.265	38,30%
	6.000		4.363.191		5.600.000		1.236.809	28,35%
totale	90.920		88.934.942		112.029.100		21.293.158	23,94%

L'analisi ha quindi sviluppato il conto economico previsionale, evidenziando, per i primi tre anni, la presenza di flussi di cassa negativi (relativi all'investimento iniziale ed alla politica di commercializzazione ipotizzata). L'inversione di segno dei flussi di cassa avviene alla fine del terzo anno, mentre i flussi di cassa cumulati sottolineano che il periodo di recupero dell'investimento sostenuto è il 5° anno.
Il valore complessivo dell'area è stato stimato in circa 13,6 milioni di Euro.
L'analisi finanziaria ha evidenziato un VAN (valore attuale netto dell'investimento) pari a circa 3.150.000 Euro e un IRR (Internal Rate of Return dell'investimento) pari a circa 8,2%.

27.03.2010 21:42

Le fasi di attuazione

Lo Studio analizza le fasi di attuazione dell'iniziativa, prevedendo uno sviluppo edificatorio suddiviso in due-tre fasi della durata complessiva di 3-4 anni:
1° fase, cosiddetta di "disponibilità a breve", prevede nell'arco di 6-8 mesi di rendere disponibili all'insediamento di attività prevalentemente produttive gli edifici presenti nel sub-ambito 1A,
2° fase, della durata di circa 1,5-2 anni, comprende la realizzazione degli spazi polifunzionali, delle attrezzature sportive, l'edificazione del residence e la realizzazione del 50% delle superfici del terziario, del produttivo, del residenziale e del commerciale previste nel sub-ambito 1B;
3° fase, anch'essa della durata di 1,5-2 anni, comprende la realizzazione delle rimanenti superfici del terziario, del produttivo, del residenziale e del commerciale e l'edificazione dell'albergo e degli spazi dedicati al tempo libero.
La realizzazione del parco tematico avverrà conseguentemente allo sviluppo delle attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali.

Le ipotesi di utilizzo e ricadute occupazionali del progetto

Lo Studio di fattibilità economico-finanziario sviluppato da Sviluppo Genova nel corso del 2002, ha individuato alcune ipotesi di utilizzo delle superfici rese disponibili dall'attuazione del progetto di recupero.
Le filiere di interesse, le attività e gli utilizzi proposti, individuati con il contributo di Phasis e del Parco Scientifico Tecnologico della Liguria, emergono da esigenze latenti nel mondo del lavoro e della ricerca scientifica e tecnologica.
Tra le filiere di possibile interesse per uno sviluppo produttivo del complesso di Pratozanino sono state individuate due filiere dell'industria della salute del Medical Equipment e dei Medical Devices che, nell'insieme, si possono definire Settore biomedicale. Quest'ultimo è caratterizzato da investimenti medio-alti in R&S (dal 8% al 12% del fatturato a regime), da un forte ricorso all'out-sourcing produttivo (indotto), specie dell'elettronica, e da costi significativi di Sales & Marketing : esiste, inoltre, un forte bisogno di personale qualificato con alto livello di scolarità in quasi tutti i segmenti dell'impresa.
Da analisi sviluppate a livello nazionale, si stima che le aziende bio-medicali in Italia siano circa 300, occupino circa 13500 addetti, di cui circa 2300 (16%) impegnati in R&S, e complessivamente raggiungano un fatturato pari a circa 3,8 Miliardi €.
L'analisi sviluppata in seno allo Studio di fattibilità mostra che esiste una opportunità di ulteriore sviluppo del Biomedicale a Genova ed in Liguria.
In questo territorio, infatti, il Biomedicale (inteso soprattutto come medical equipment) esiste già, condivide lo stesso sub-strato dell'industria high-tech (elettronica ed ICT) e mostra tendenze di sviluppo interessanti, che ben coesistono con la caratteristica location di Pratozanino.
Accanto alle attività produttive specifiche del settore e nell'ambito degli sviluppi più complessivi del distretto dell'elettronica e delle tecnologie avanzate, si può ipotizzare che Pratozanino possa divenire anche sede di eccellenza per attività di supporto, nel campo della formazione continua, della ricerca di base su tecnologie di prodotto e processo (congiunta fra pubblico e privato), delle sperimentazioni controllate delle nuove tecnologie, del monitoraggio, anche a servizio del settore marittimo, e come Centro di Incontri e Congressi specifici altamente qualificati.
Le ricadute occupazionali sul complesso sono stimate in complessivi 800 – 1000 addetti, oltre a circa 300 nuovi abitanti e alle presenze nei complessi alberghiero e residence. Nel complesso, si stima che il numero totale di presenze ipotizzate sia paragonabile e comunque non superiore al numero di presenze dell'Ospedale Psichiatrico nel periodo di attività.

27.03.2010 21:42

Allegati

- Tav. A - PRG comunale – zonizzazione (stralcio) - sc. 1:5000
- Tav. B - Variante al PRG comunale – sc. 1:5000 (proposta)
- Tav. C – Individuazione varianti proposte al PRG comunale vigente – sc. 1:5000
- Tav. D - Variante al PTCP regionale (proposta)
- Proposta di Variante parziale al PRG comunale di Cogoleto - con allegato le seguenti tavole esplicative:
  - tav. 1 – Individuazione degli ambiti funzionali, dei settori e degli edifici esistenti
  - tav. 2 – Sub-Ambito 1A - unità minime di intervento
  - tav. 3 – Individuazione dei tracciati della viabilità principale
- Testo dell'Accordo di Pianificazione.

27.03.2010 21:42



CAMERA DI COMMERCIO
GENOVA

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione
di Genova e provincia

COMPLESSO IMMOBILIARE EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATOZANINO COGOLETO (GENOVA)

CONTENUTI URBANISTICI PER L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ANALISI DELLA CONSISTENZA E RELAZIONE FOTOGRAFICA

Novembre 2005

27.03.2010 21:43

COMPLESSO IMMOBILIARE EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATOZANINO, COGOLETO (GENOVA)

CONTENUTI URBANISTICI PER L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ANALISI DELLA CONSISTENZA E RELAZIONE FOTOGRAFICA

Premessa

Lo sviluppo progettuale per il recupero e integrazione del complesso di Pratozanino dovrà sempre tener conto delle elevate qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e della memoria storica dei luoghi, espressa attraverso i manufatti esistenti, dislocati sul territorio secondo una logica urbanistica riconoscibile.

A tale scopo, il presente documento illustra, mediante schede e immagini, lo stato di consistenza del complesso immobiliare e la sua relazione con il contesto.

27.03.2010 21:43

ANALISI DELLA CONSISTENZA

27.03.2010 21:44

planimetria stato di fatto

5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro

ERNST & YOUNG FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

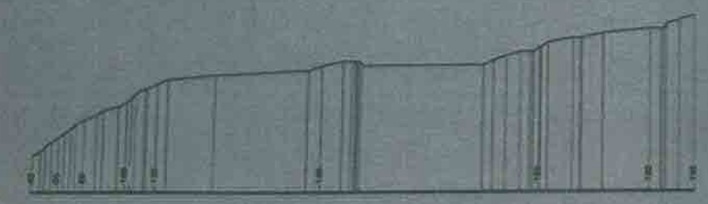
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

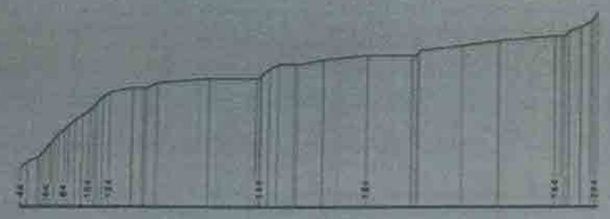
Novembre 2002 | Planimetria Stato di Fatto | scala 1:5000 | Sdf 000

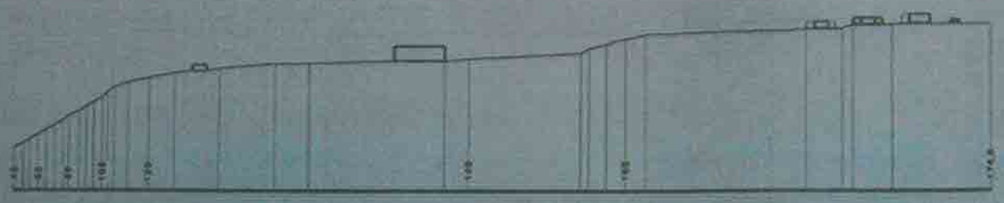
27.03.2010 21:44

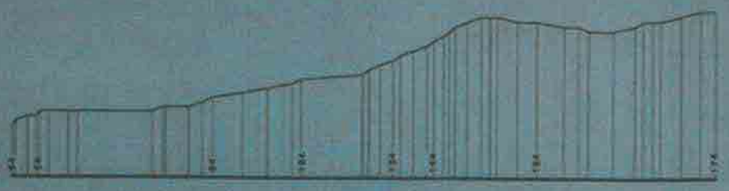
REGIONE LIGURIA







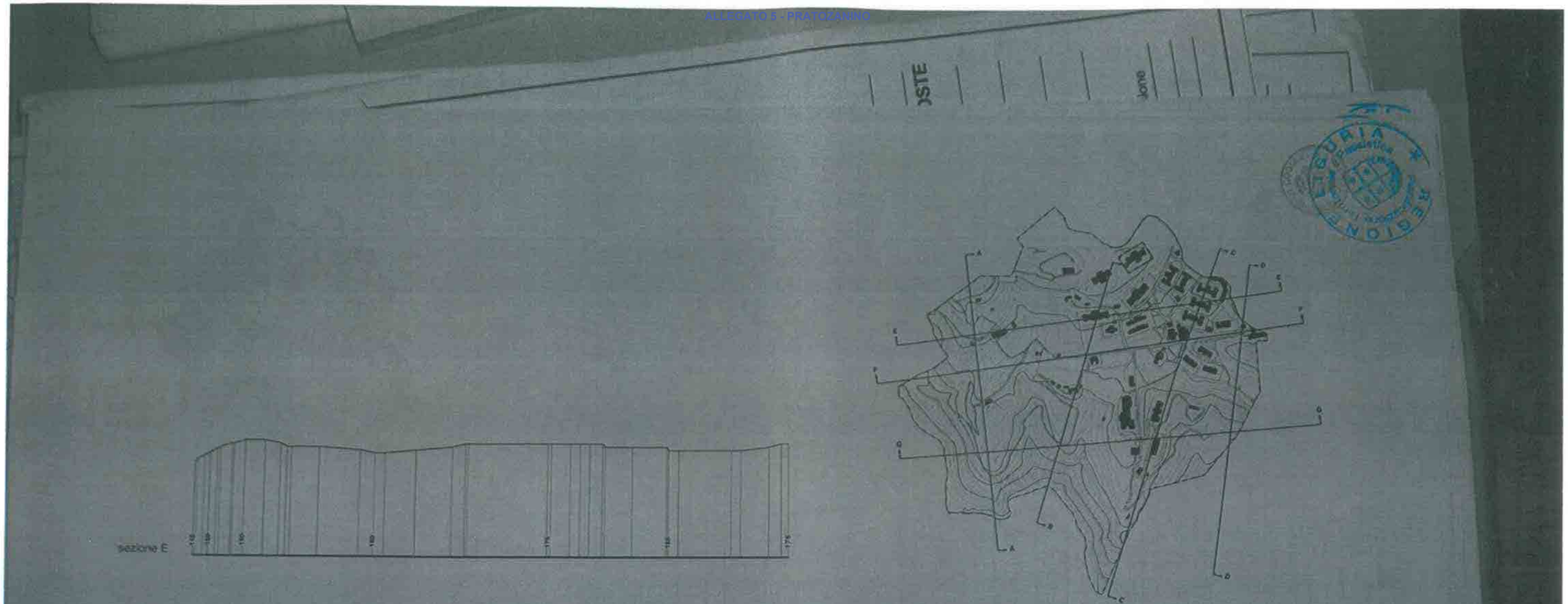




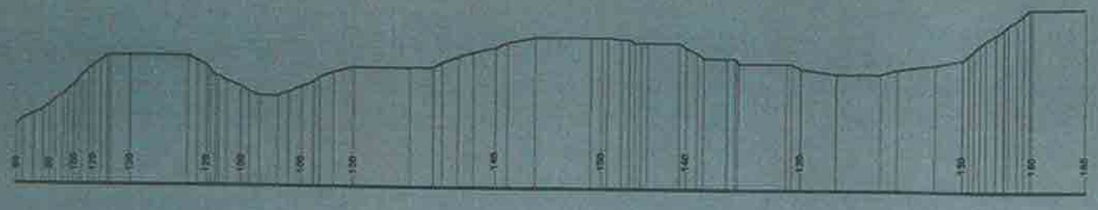
sezioni stato di fatto

4+1 5+1 associati di architettura genova-milano	5+1 architetti associati s.r.l. Ing. Stefano Migliaro	Ernst & Young Financial Business Advisors	Sviluppo Genova	AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO Prato Zanino-Cogoleto GENOVA	Novembre 2002	sezioni terreno MASTER PLAN	scala 1:2000	Sdf 001

27.03.2010 21:44







sezioni stato di fatto

5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliare

ERNST & YOUNG
FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

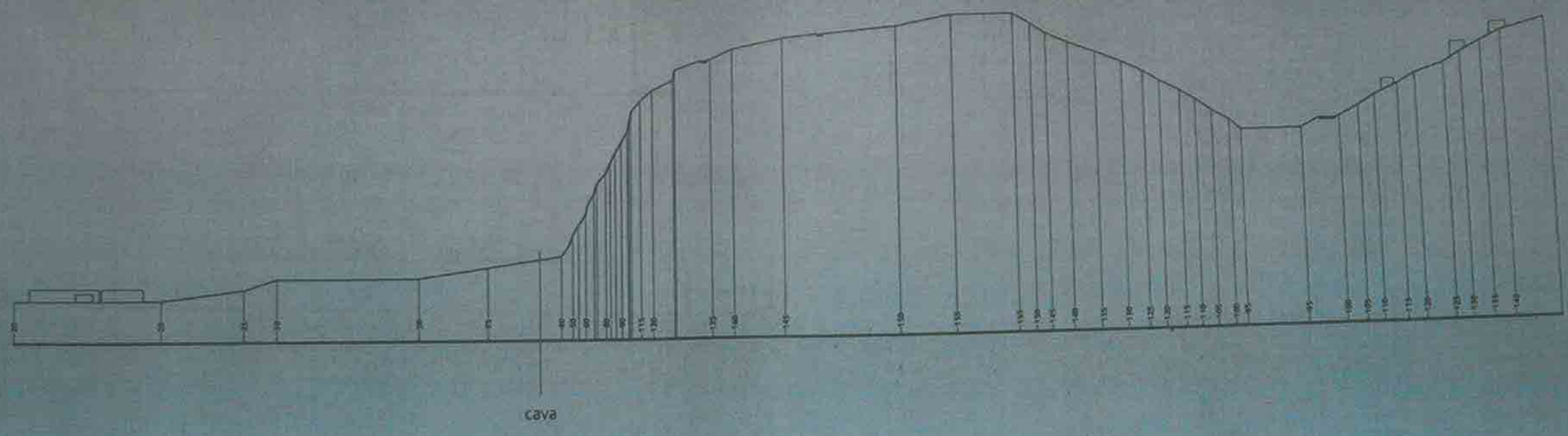
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002 | sezioni territoriali | MASTERPLAN | scala 1:2000 | Sd 2001

27 03 . 2010 21 : 44

6





sezione su cava del molinetto

sezione stato di fatto

Sdf 003

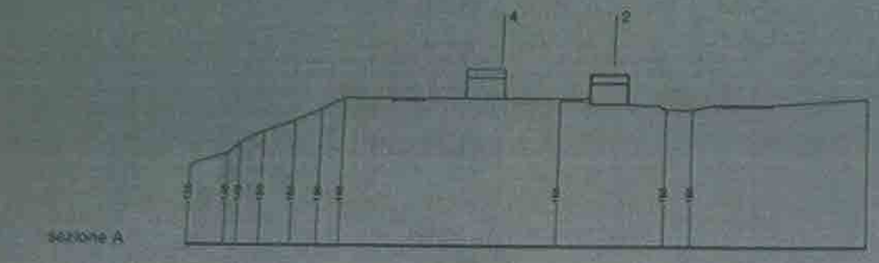
5+1 agenzia di architettura genova-milano
5+1 architetti associati con Mg. Stefano Migliaro
Ernst & Young Financial Business Advisors
Sviluppo Genova
società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto

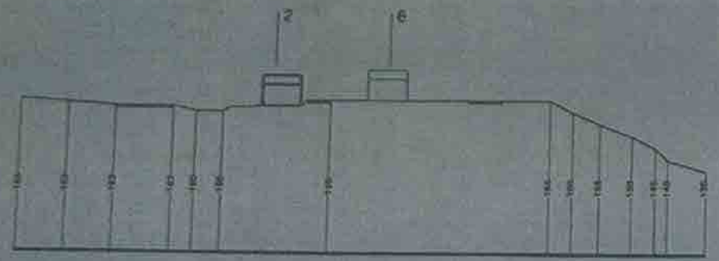
Novembre 2009

27.03.2010 21:44

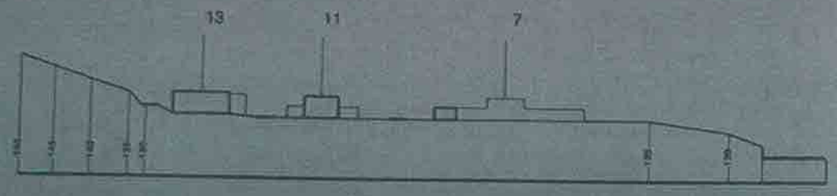
ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



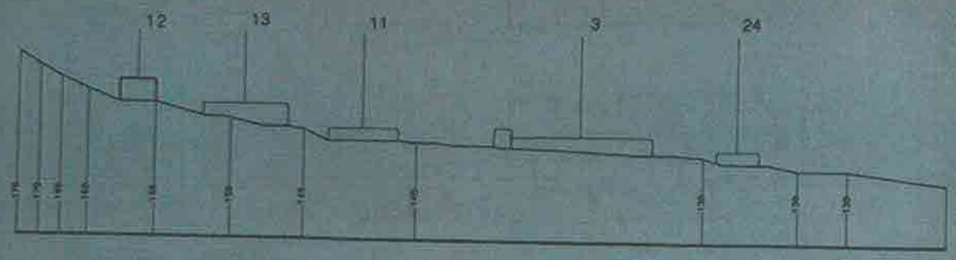
sezione A



sezione B



sezione C



sezione D



sezioni stato di fatto

5+1 agenzie di architettura genova-milano

5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young Financial Business Advisors

Sviluppo Genova Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

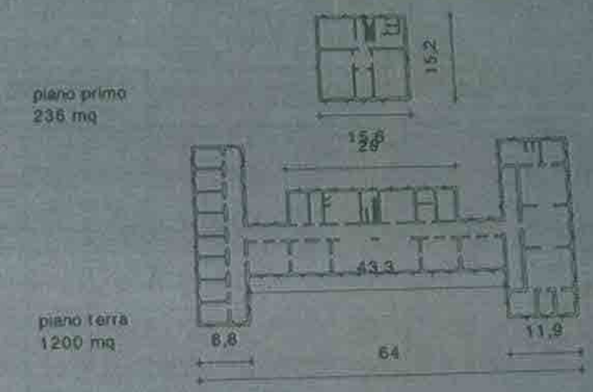
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002

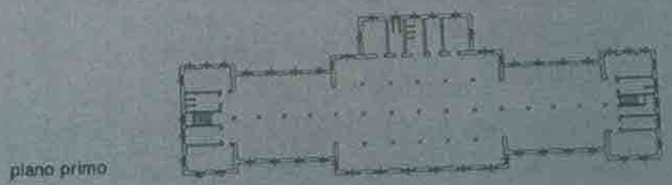
REGIONE LIGURIA
27.03.2010 21:45

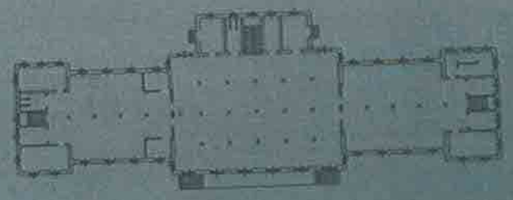
REGIONE LIGURIA
Pianificazione Territoriale

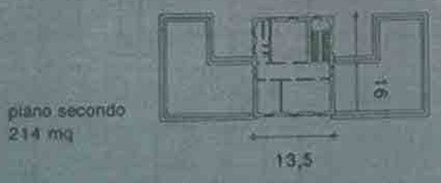




TIPO A



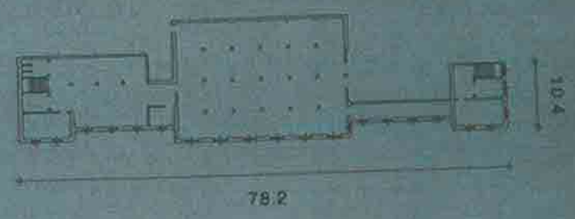








TIPO B



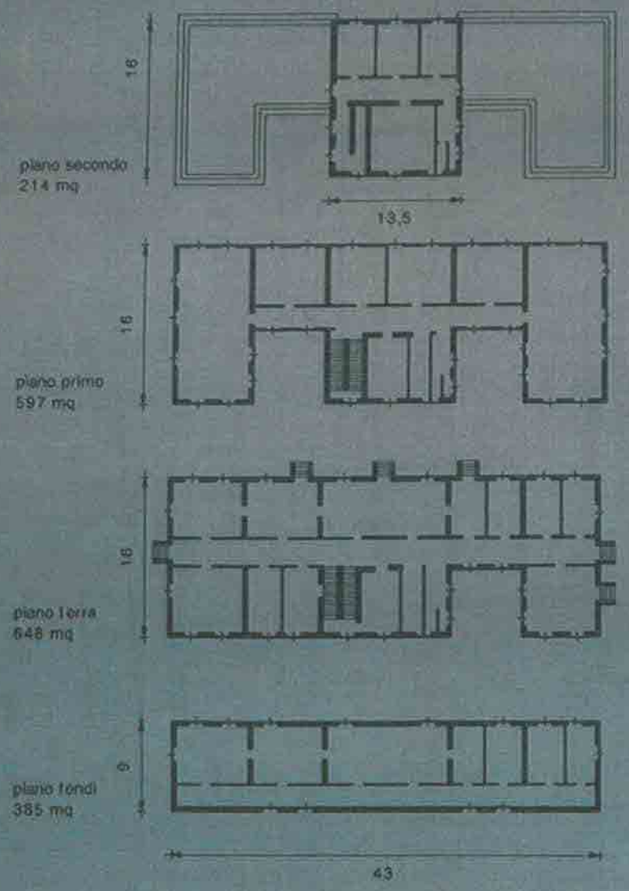
TIPO C

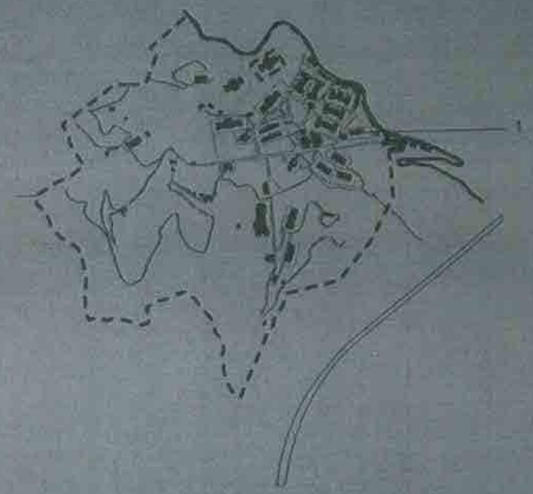
padiglioni_tipologie

+1 5+1 agenzia di architettura genova milano
5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro
Ernst & Young Financial Business Advisors
Sviluppo Genova
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Copoleto
GENOVA
Sdf 006
27.03.2010 21:45

ALLEGATO.5 - PRATOZANINO

EDIFICIO	Superficie mq.			S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale	mq.	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp. idr	imp. el.	struttura	generale			mq.
1	408,90	1.472,52	1.881,42	653,45	3+1	1.252,09	7.486,68	8.738,77	S	S	M	S	B	M	S	produzione	muro d'angolo crollato	



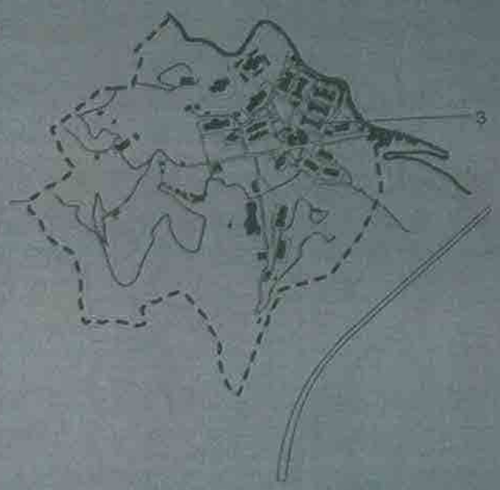


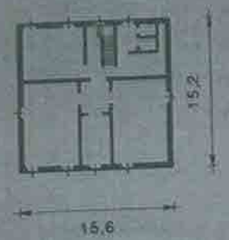


5+1	5+1 architetti associati con Ing. Stefano Migliaro	Ernst & Young Financial Business Advisors	Sviluppo Genova	AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO Pratozanino-Cogoleto GENOVA	Novembre 2002	piante padiglioni MASTER PLAN	scala 1:500	Sdf 008

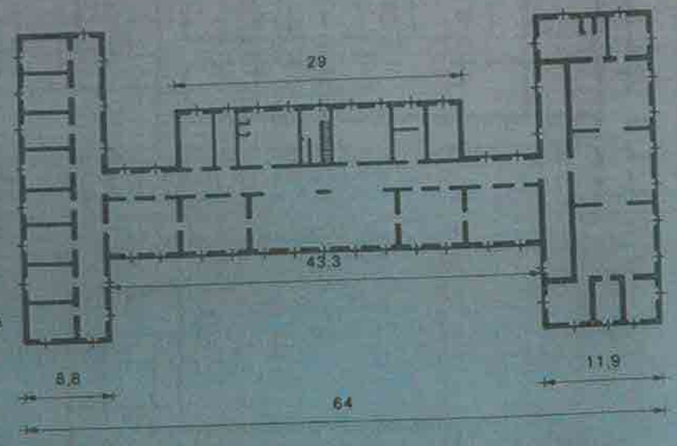
27.03.2010 21:45

EDIFICIO	Superficie mq.		S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fuori terra	p. fuori terra	totale	mq	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	tecniche	infissi	copertura	imp.idr	imp.el.	strutture	generale				mq.
3	356,28	1.301,72	1.658,00	1.091,72	2+1	1.211,35	6.666,03	7.877,38	M	S	B	M	B	B	B	produzione	vedi delle problemi al muro di contenimento	1100

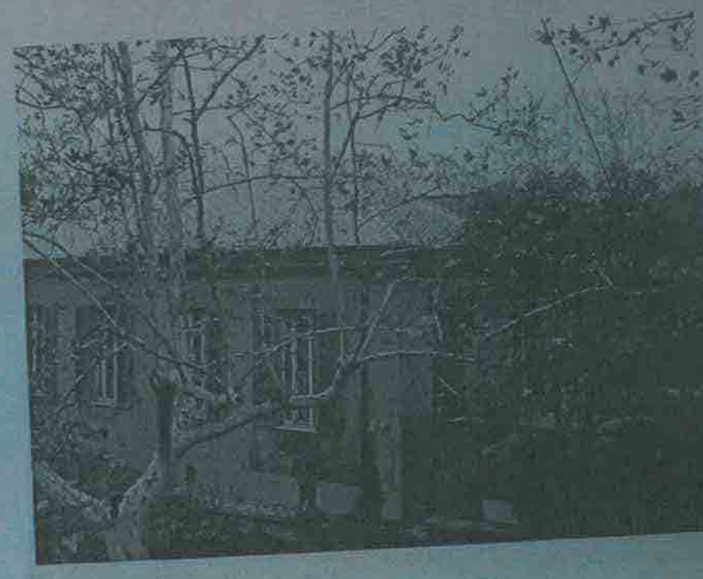




piano primo
236 mq



piano terra
1200 mq



5+1 associati di architettura genova-milano

5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

ERNST & YOUNG
FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Nov[illegible] 2002

Scala 1:500

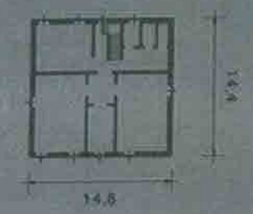
Sdf 009

27.03.2010 21:45

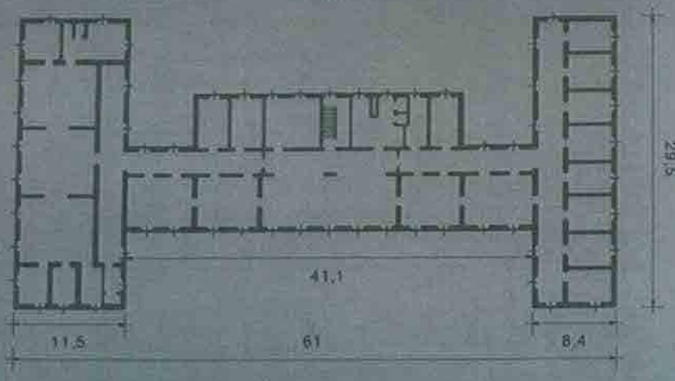
11

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

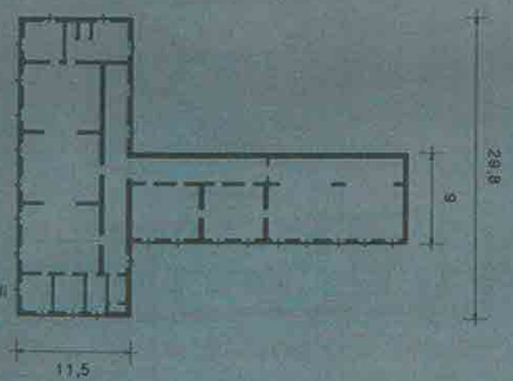
edificio	Superficie mq			S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale	mq.	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp.id	imp.el.	struttura	generale			mq.
11	170,26	1.314,16	1.484,42	1.104,00	2+1	391,60	6.731,21		M	M	B	M	B	M	M	produzione	varie stato	1100



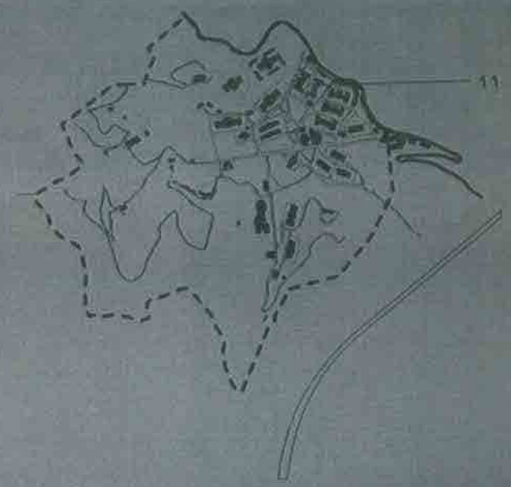
piano primo
214 mq



piano terra
1088 mq



piano fondi
594 mq





5+1 Agenzia di architettura genova milano

5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young Financial Business Advisors

Sviluppo Genova Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002

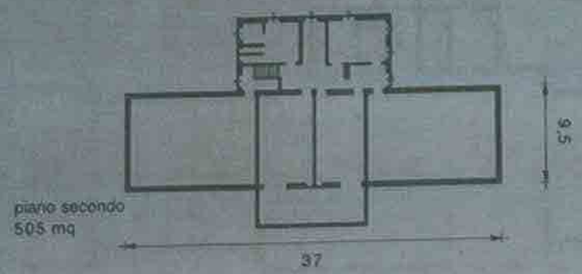
piante padiglioni
MASTER PLAN

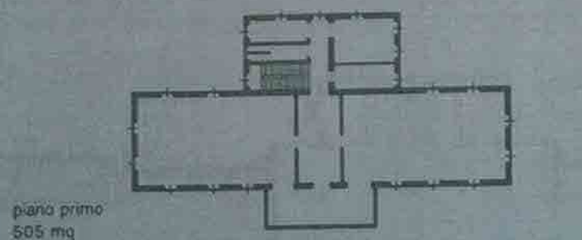
scala 1:500

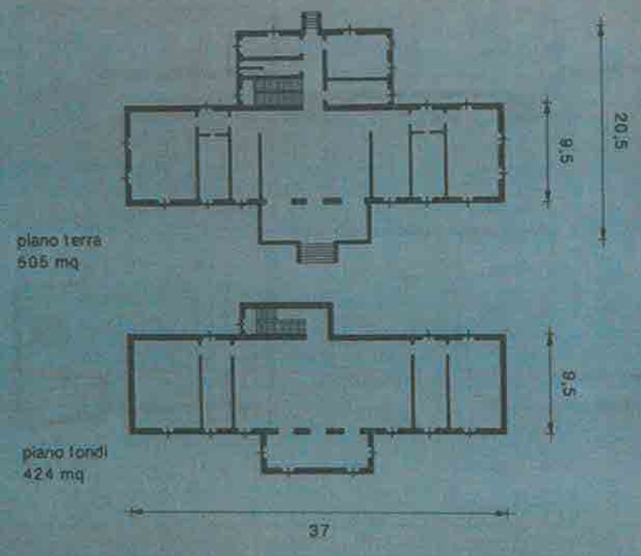
Sdf 010

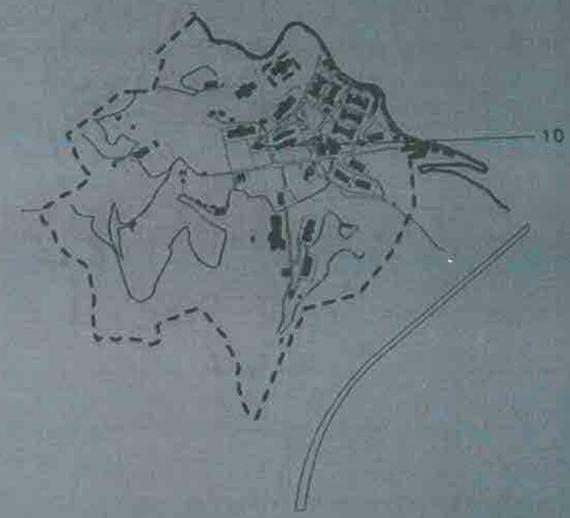
27.03.2010 21:46

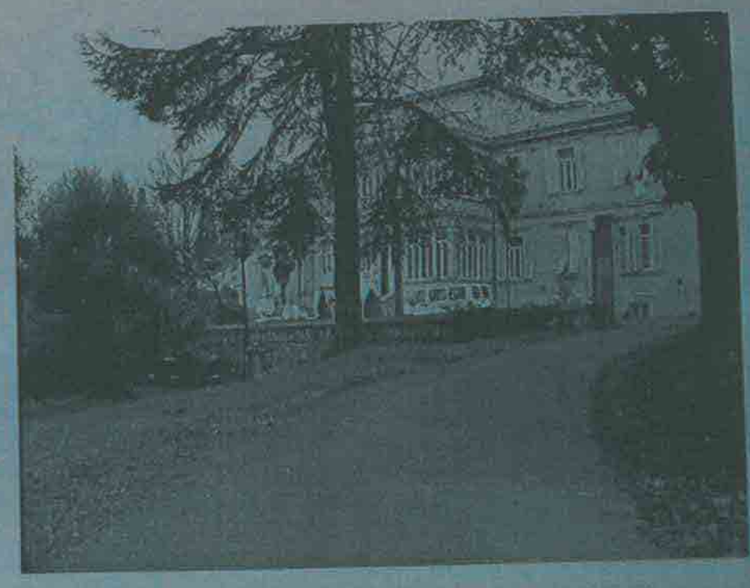
EDIFICIO	Superficie mq.			S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale	mq.	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp.idr	imp.el.	struttura	generale			mq.
10	409,30	1.266,50	1.673,80	499,34	3+1	1.425,55	5.715,06	7.140,61	B	B	B	B	B	B	B	terziario	ristrutturato nel 1994	











5+1 agenzia di architettura genova-milano

5+1 architetti associati
ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young Financial Business Advisors

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

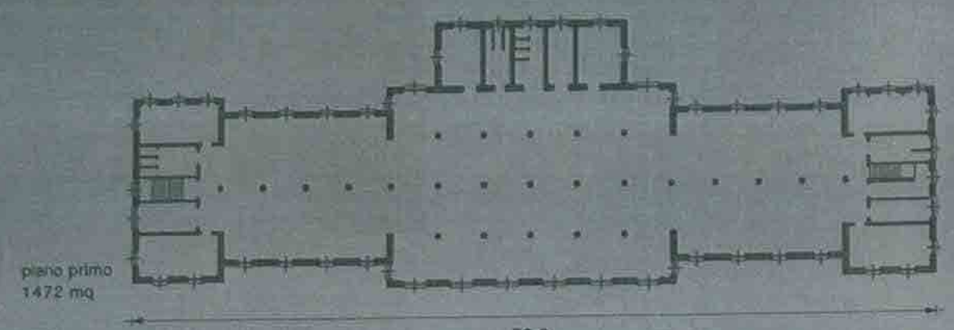
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

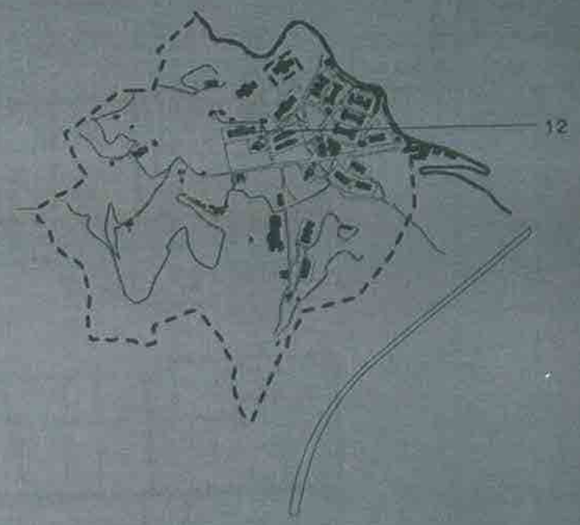
Novembre 2001 — Piano di riconversione MASTER PLAN — Scala 1:500

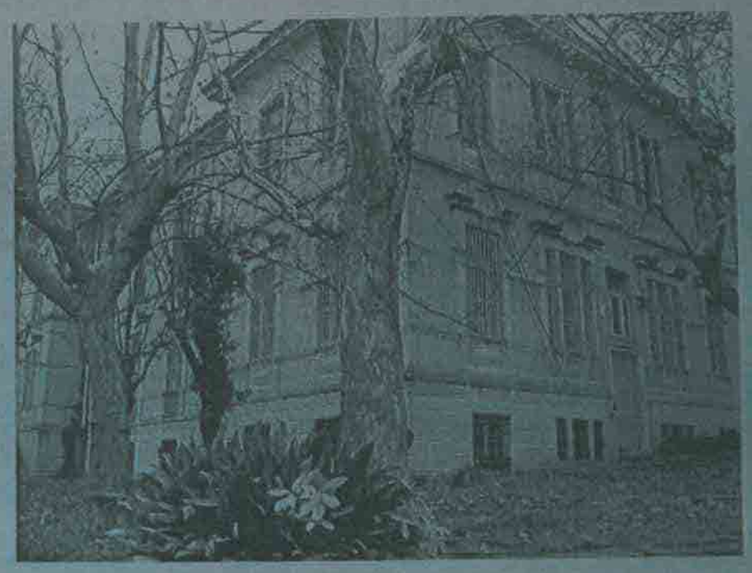
27 03 2010 21:46

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

EDIFICIO	Superficie mq			S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale	mq	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp.idr	imp.el.	strutture	generale			mq.
12	882,20	3.008,48	3.890,68	1.504,24	2+1	3.131,81	16.997,91	20.129,72	M	S	M	S	S	M	S	produzione	stato di abbandono	







5+1 società di architettura genova-milano

5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young
Financial Business Advisors

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2007

piano fondi - piani
MASTER PLAN

scala 1:200

12

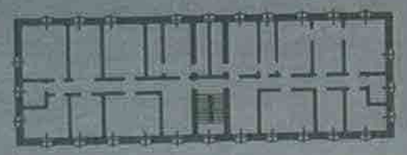
14

27 03 2010 21:46

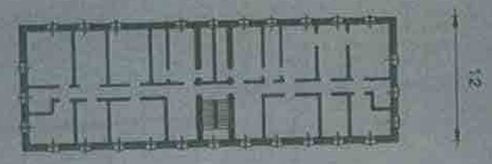
ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

27.03.2010 21:46

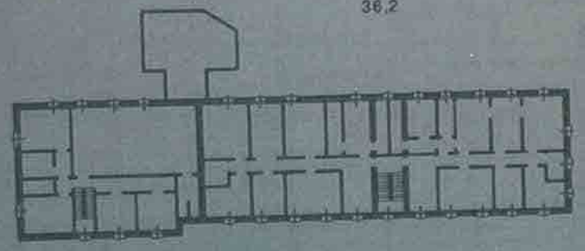
EDIFICIO	Superficie mq.			S. coperta	piani	volumetrie mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale	mq.	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp.idr	imp.el.	struttura	generale			mq
28	461,51	2.248,12	2.710,17	730,34	4+1	1.583,74	8.434,21	10.017,95	S	S	S	M	S	B	M	terziario		



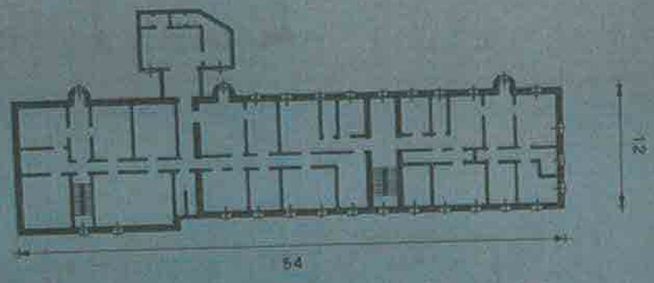
piano terzo
434 mq



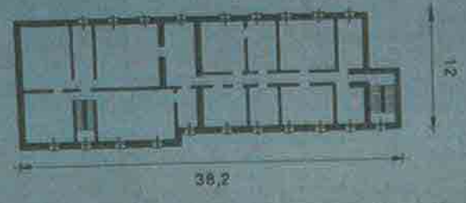
piano secondo
434 mq



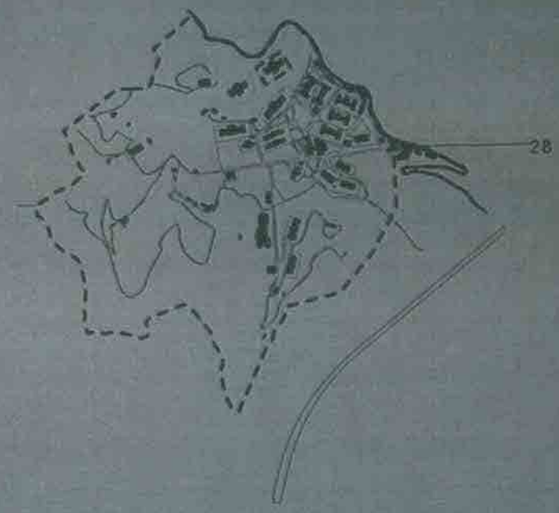
piano primo
668 mq



piano terra
736 mq



piano fondi
459 mq



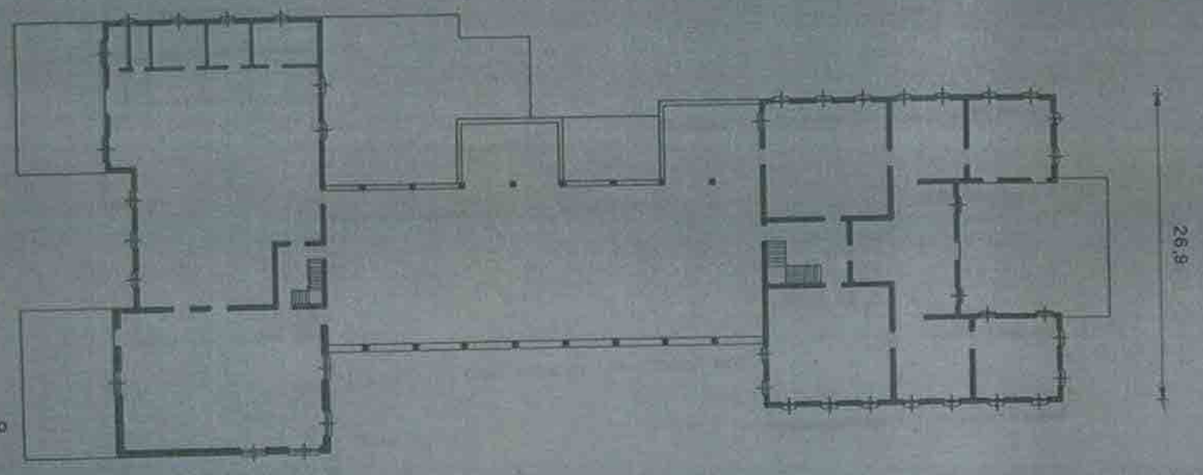


5+1	5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro	Ernst & Young Financial Business Advisors	Sviluppo Genova Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia	AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO Prato Zanino-Cogoleto GENOVA	Novembre 2002	planta pedigloni MASTER PLAN	scala 1:500	Sdf 013

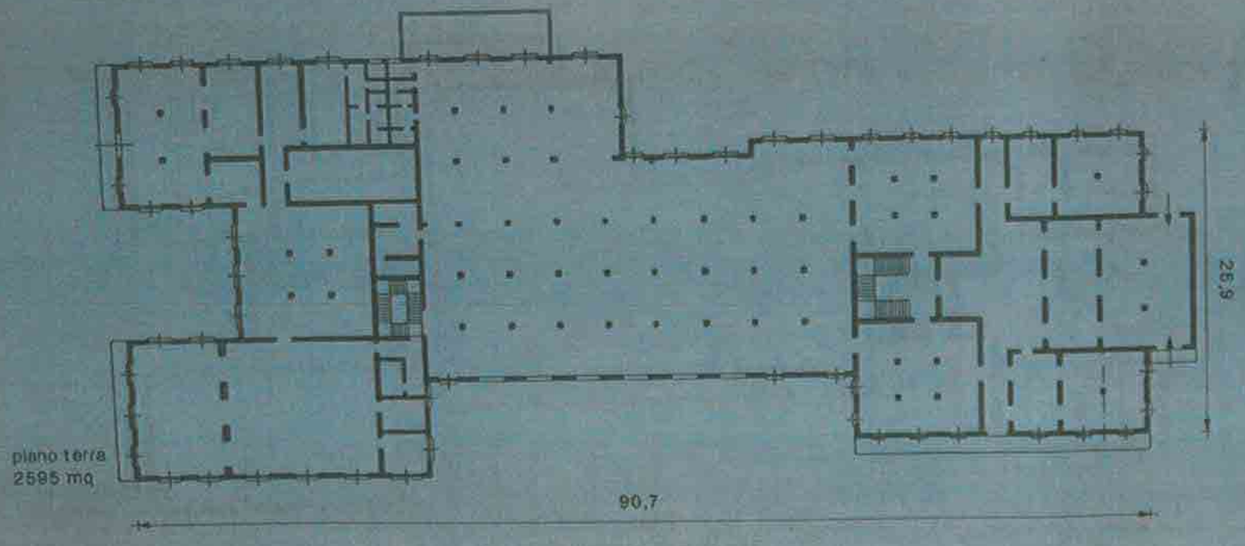
			Sviluppo Genova	AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO Prato Zanino-Cogoleto	Novembre 2002	planta pedigloni MASTER PLAN	scala 1:500	Sdf 013

27 03 2010 21:46

ED	Superficie mq.			Copertura	piani	Volumetrie mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. fondi	p. fuori terra	totale		interrati	p. fuori terra	totale V reale		facciate	infissi	copertura	imp. idr	imp. el	struttura	generale			mq
29	0	4.784,76	4.784,76	2.641,84	2	0	24.189,02	24.189,02	M	S	M	M	B	B	M	ricettivo		











5+1 progetto di architettura genova-milano

5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young
Financial Business Advisors

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

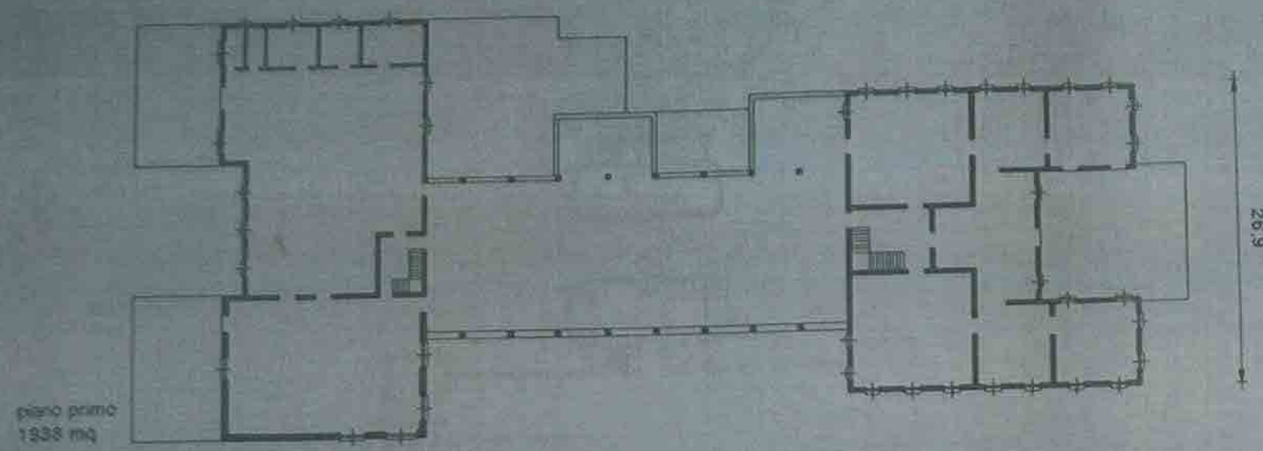
Novembre 2002

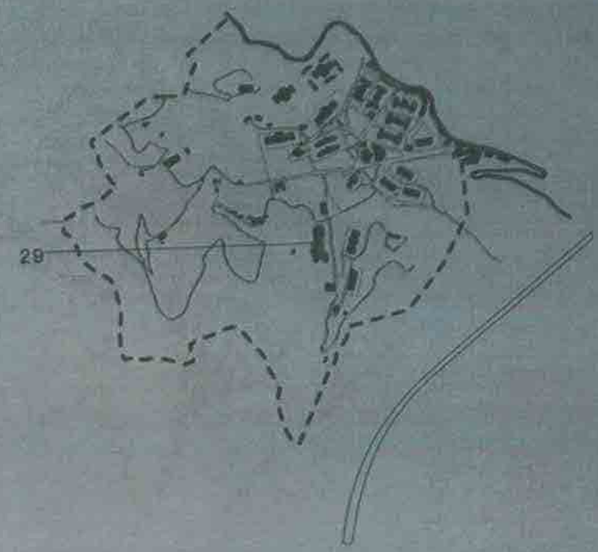
piante padiglioni
MASTER PLAN

scala 1:500

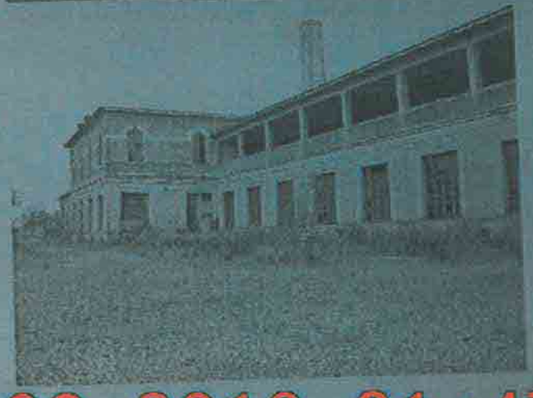
Sdf.014

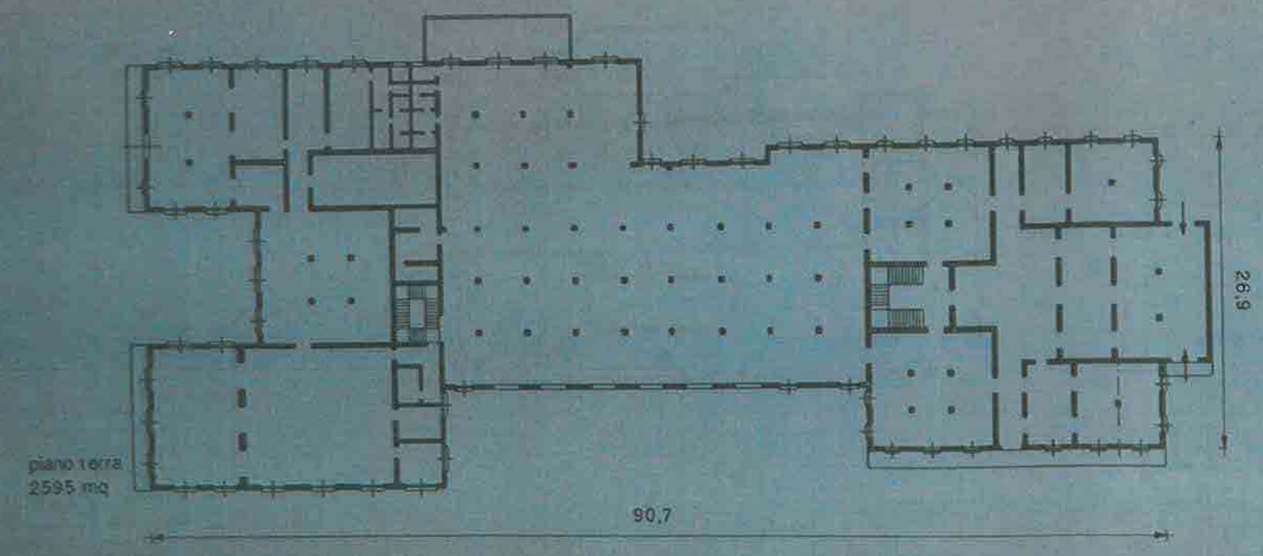
edificio	Superficie mq			S. coperta	piani	volumetria mc			stato di conservazione							funzione	nota	Ampliamento
	p. Sott.	p. fuori terra	totale	mq	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	facciate	infissi	copertura	imp.idr	imp.el.	struttura	generale			mq
29	0	4.784,76	4.784,76	2.641,84	2	0	24.189,02	24.189,02	M	S	M	M	B	B	M	ricettivo		











27.03.2010 21:47

5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro | Ernst & Young Financial Business Advisors | Sviluppo Genova – Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

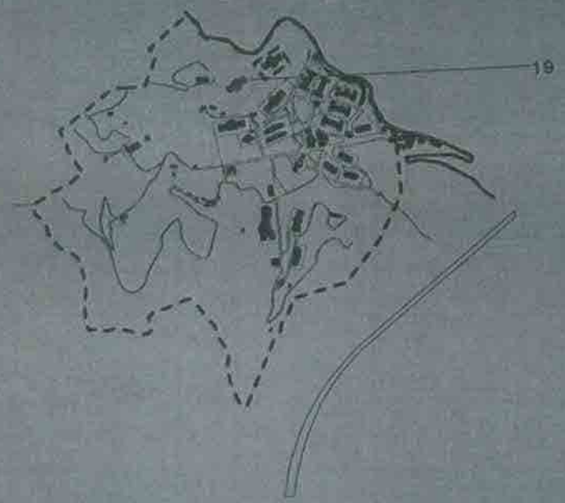
AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

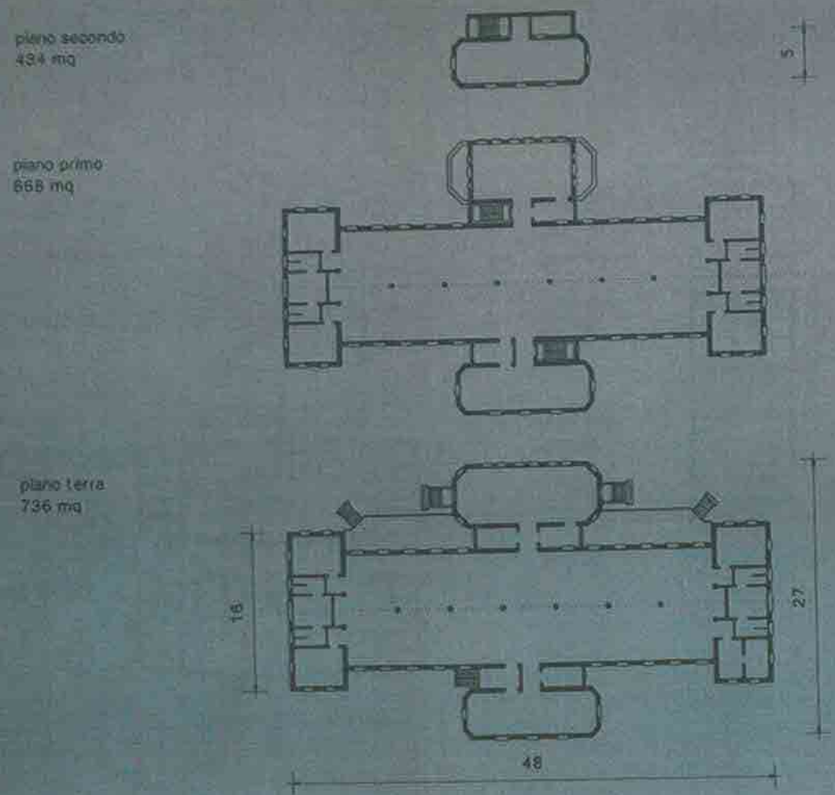
Novembre 2002 | pianta padiglioni MASTER PLAN | scala 1:500 | SAT 014

17

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

EDIFICIO	Superficie mq.			S. coperta	piani	volumetrie mc			stato di conservazione							funzione	note	Ampliamento
	p. lordi	p. fuori terra	totale	mq.	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale	lecciate	infissi	copertura	imp.id.	imp.el.	struttura	generale			mq.
19	193,27	2.689,91	2.883,18	1.361,84	2+1	637,79	15.332,49	15.970,28	M	S	S	S	S	M	S	produzione	fatiscente	







5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

ERNST & YOUNG
FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 0[illegible]

scala 1:500

Sdf 015

27.03.2010 21:47

18

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
17	54,76	2.299,96	2.354,72	3+1	139,40	14.185,62	14.325,02

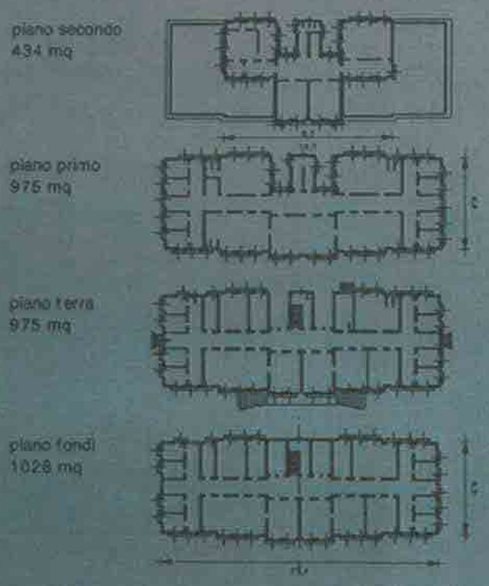
EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
20	0	528,00	528,00	2	0	2.455,20	2.455,20

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
26	166,45	689,84	856,29	4+1	391,16	2.370,52	2.761,68



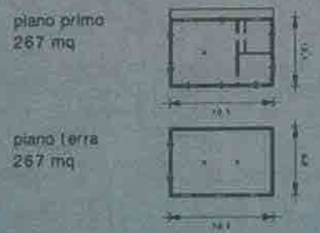
padiglione 17

superficie mq 3412



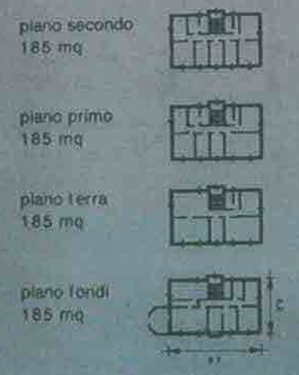
padiglione 20

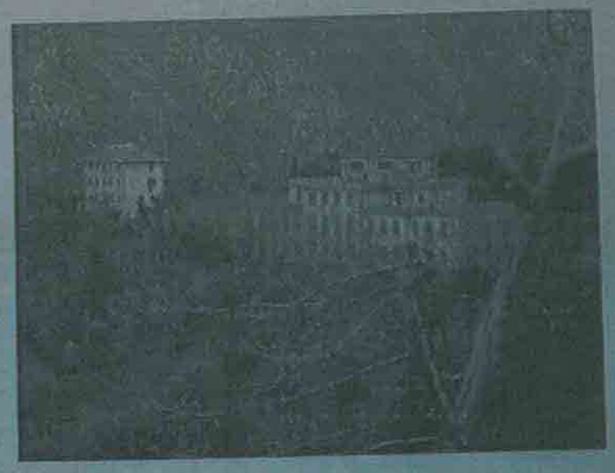
superficie mq 534



padiglione 26

superficie mq 740





5+1 agenzia di architettura genova-milano

5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliero

Ernst & Young Financial Business Advisors

Sviluppo Genova Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002

pianta padiglioni
MASTER PLAN

scala 1:500

Sdf 017

27.03.2010 21:47

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetrie mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
21	0	193,80	193,80	1	0	830,24	830,34

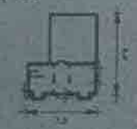
EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetrie mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
22	35,40	322,40	357,80	2+1	99,12	1.407,96	1.507,08

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetrie mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
30	0	556,72	588,72	3	0	1.396,80	1.396,60

padiglione 21

superficie mq 199

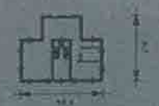
piano unico
199 mq



padiglione 22

superficie mq 397

piano primo
181 mq



piano terra
181 mq



piano fondi
35 mq



padiglione 30

superficie mq 556

piano secondo
189 mq



piano primo
189 mq



piano terra
178 mq











5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

Ernst & Young
Financial Business Advisors

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

27 03 2010 21:47

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
23	600,00	1.024,64	1.624,64	2+1	2.100,00	3.893,64	5.993,64

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
24	0	202,58	202,58	1+cabina	0	926,08	926,08

EDIFICIO	Superficie mq.			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
27	461,75	1.610,95	2.072,70	2+1	1.246,73	7.423,78	8.670,51



padiglione 23

superficie mq 1786

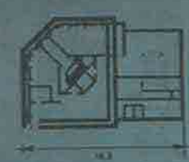
piano primo
604 mq



piano terra
604 mq



piano fondi
578 mq









padiglione 24

superficie mq 266

piano primo
67 mq



piano terra
199 mq



padiglione 27

superficie mq 3428

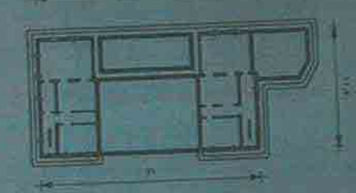
piano primo
1190 mq



piano terra
1190 mq



piano fondi
1048 mq



3+1 5+1 architetti genovesi milano

5+1 architetti associati
con
ing. Stefano Migliaro

ERNST & YOUNG
FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Prato Zanino-Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002

pianta padiglioni
MASTER PLAN

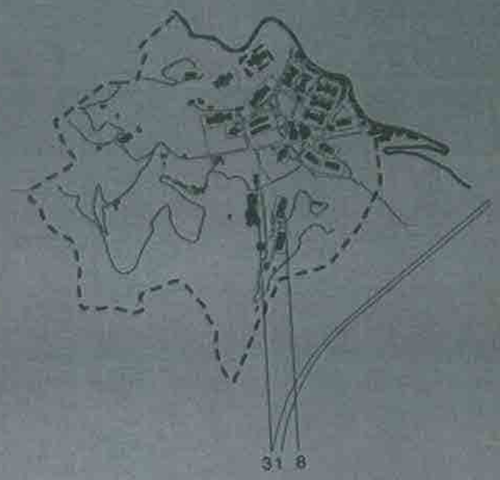
scala 1:500

Sdf 019

27.03.2010 21:48

EDIFICIO	Superficie mq			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
8	144,62	2.358,23	2.502,85	3+1	376,01	11.014,77	11.390,78

EDIFICIO	Superficie mq			piani	volumetria mc		
	p. fondi	p. fuori terra	totale	n.	p.interrato	p.fuori terra	totale V reale
31	75,84	930,90	1.006,74	3+1	238,90	4.261,53	4.500,43



padiglione 8

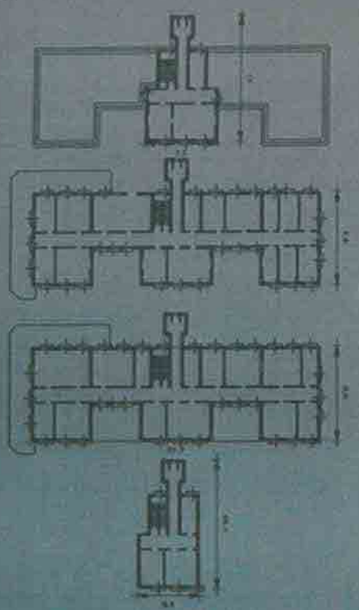
superficie mq 2585

piano secondo
282 mq

piano primo
1022 mq

piano terra
1022 mq

piano fondi
259 mq



padiglione 31

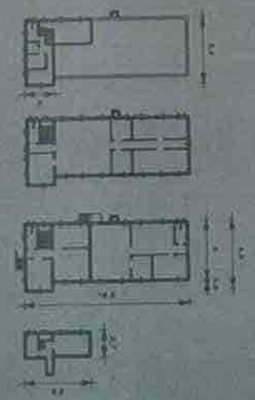
superficie mq 1021

piano secondo
125 mq

piano primo
409 mq

piano terra
409 mq

piano fondi
78 mq





5+1 agenzia di architettura genova-milano	5+1 architetti associati con ing. Stefano Migliaro	Ernst & Young Financial Business Advisors	Sviluppo Genova Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia	AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO Prato Zanino-Cogoleto GENOVA	Novembre 2002	piante padiglioni MASTER PLAN	scala 1:500	Sdf 020

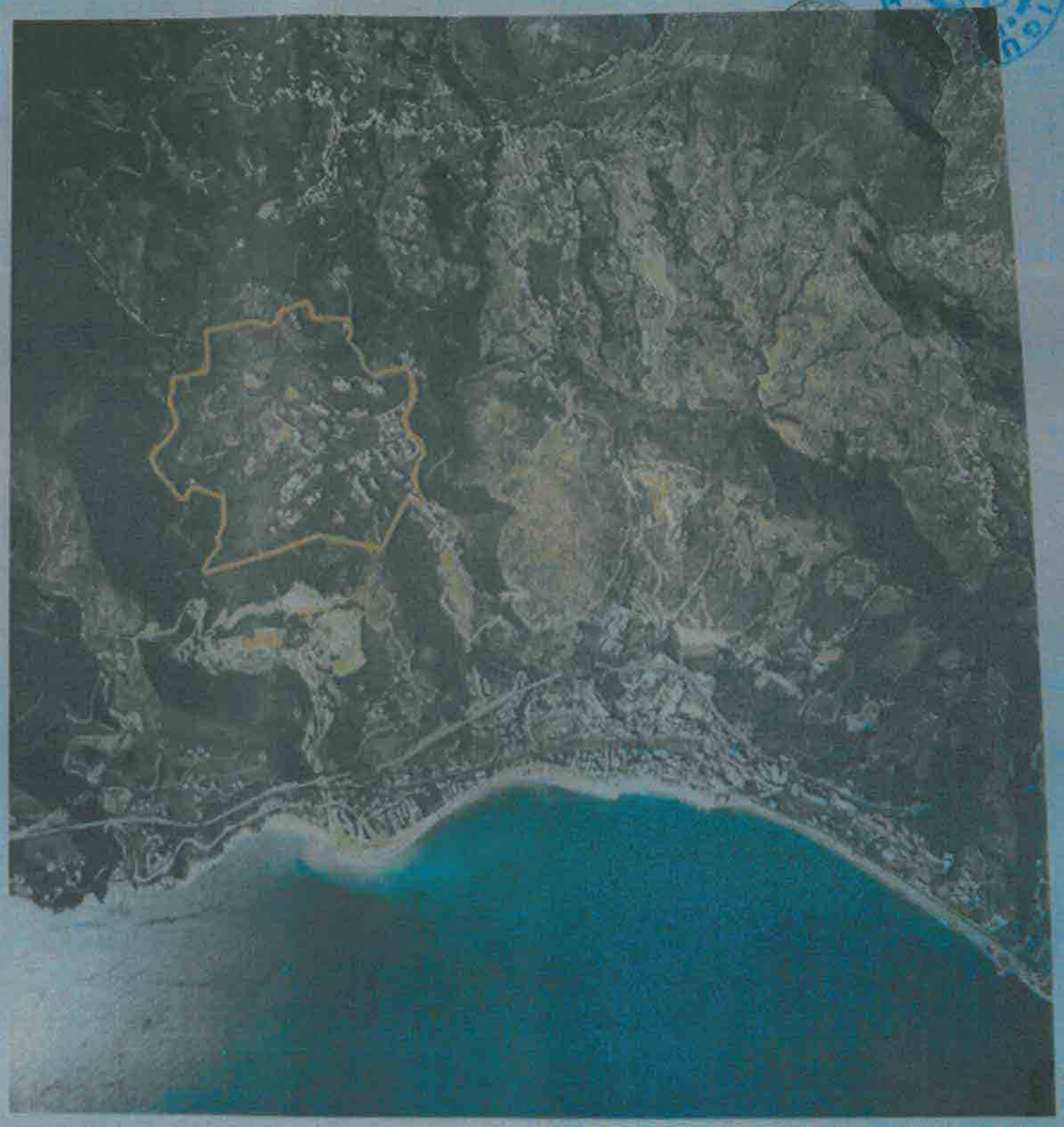
27.03.2010 21:48

RELAZIONE FOTOGRAFICA

23

27.03.2010 21:48

FOT 00



27.03.2010 21:48

5+1 architetti associati
ing. Stefano Migliaro

ERNST & YOUNG
FINANCIAL BUSINESS ADVISORS

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO
Pratozanino Cogoleto
GENOVA

Novembre 2002

Documentazione Fotografica
MASTER PLAN

scala 1:5000

FOT 00

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:49

15





Foto 1



Foto 2



Foto 3

27.03.2010 21:49



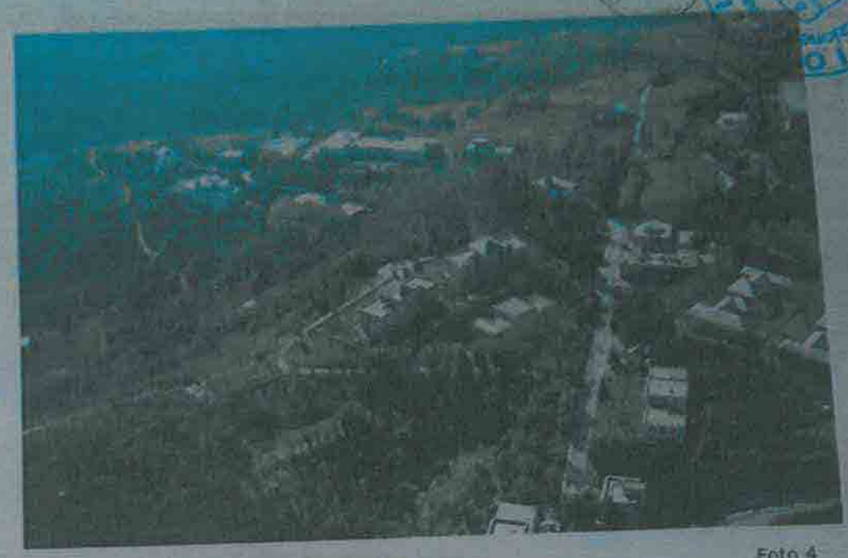


Foto 4

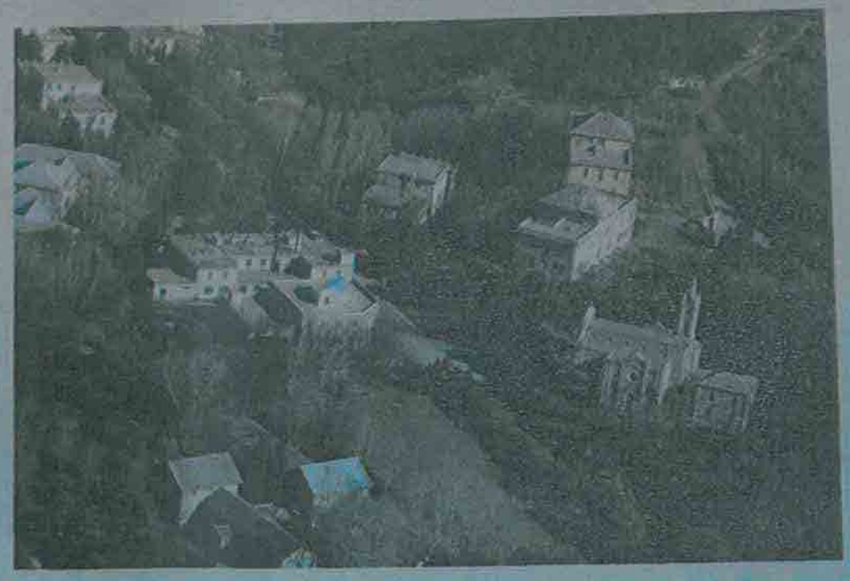


Foto 5

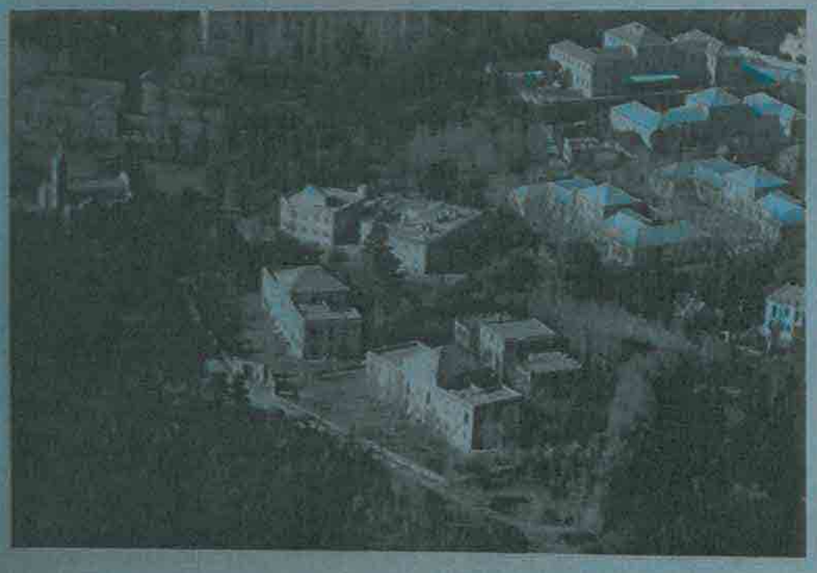
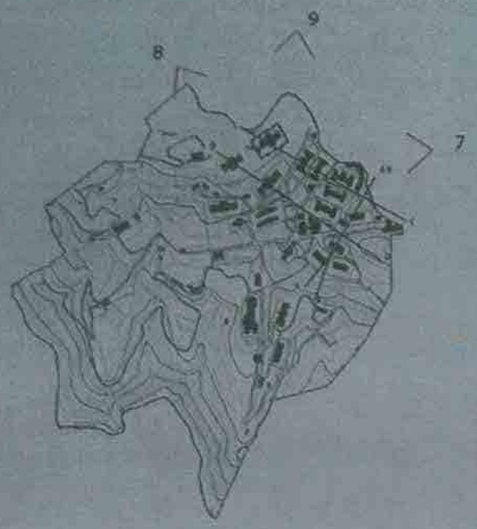


Foto 6

27.03.2010 21:49



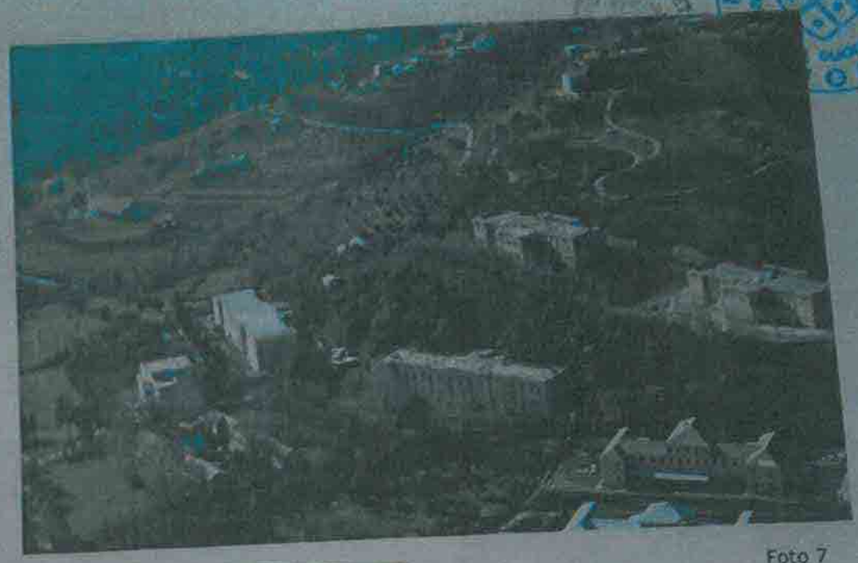


Foto 7

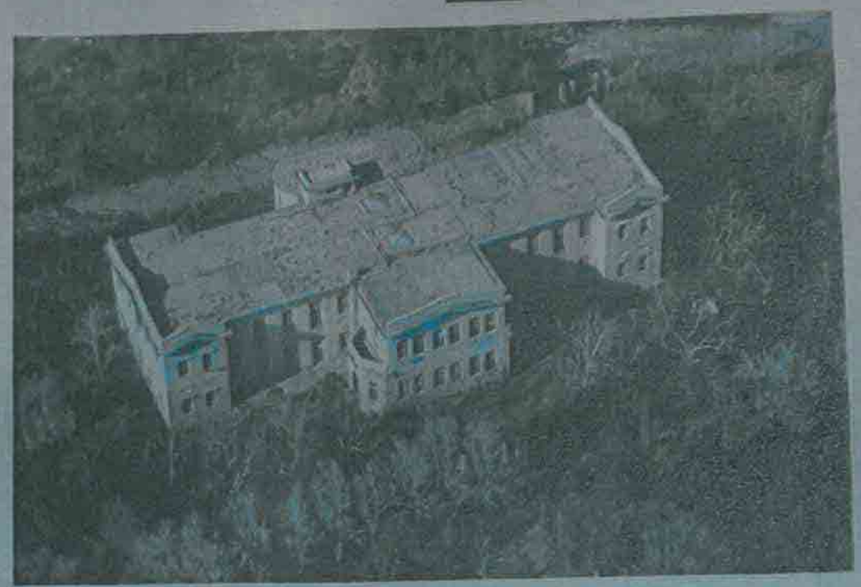


Foto 8

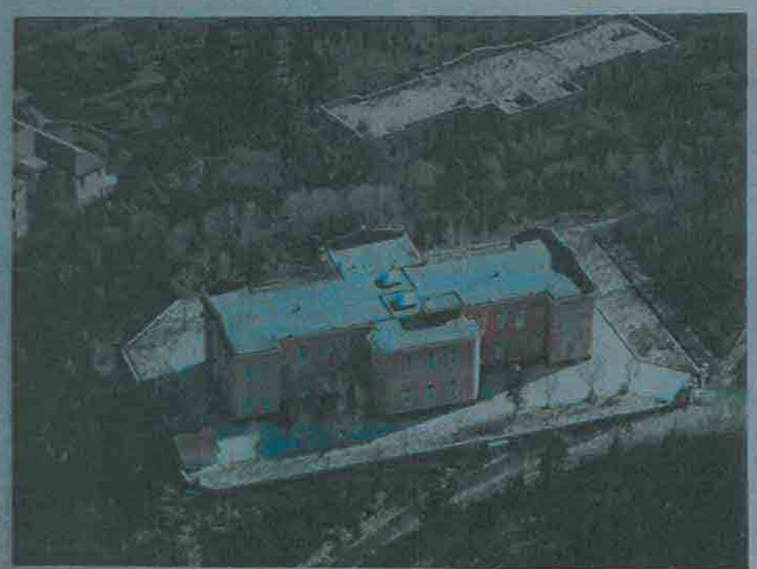


Foto 9

27.03.2010 21:49

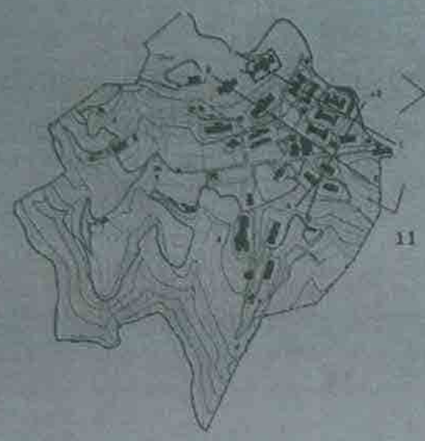




Foto 10

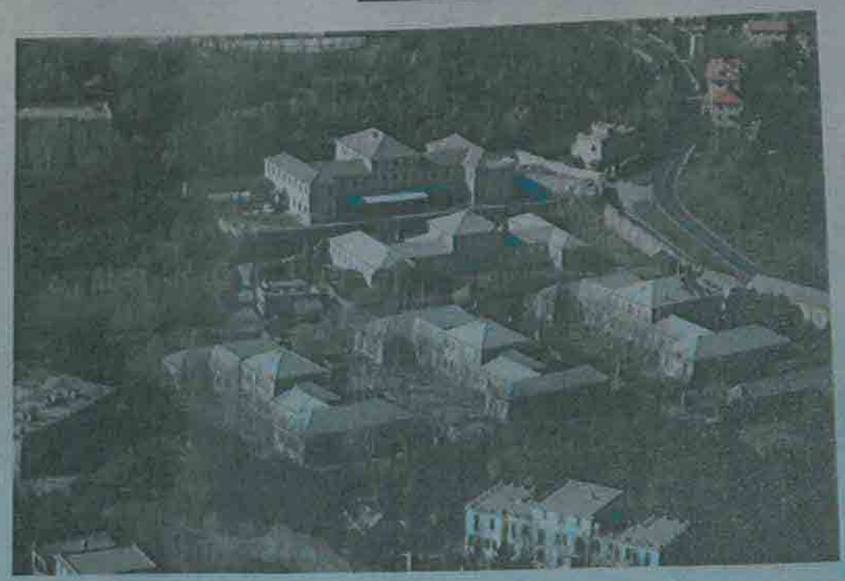
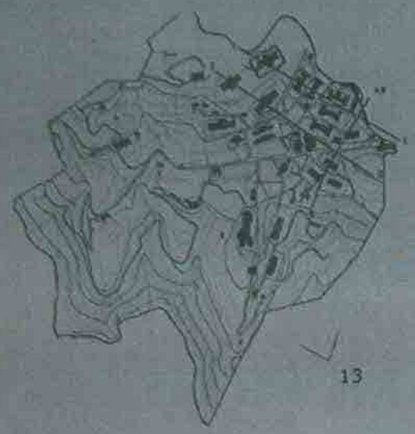


Foto 11



Foto 12

27.03.2010 21:49



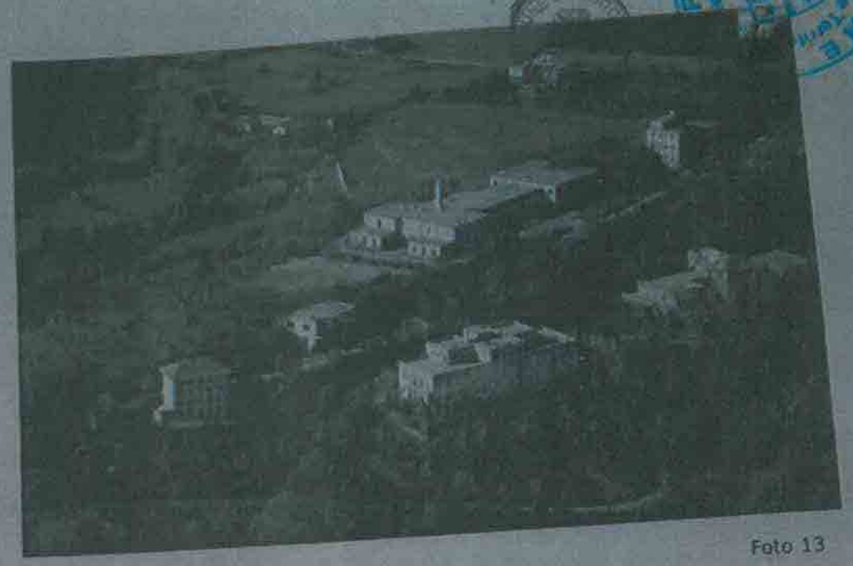


Foto 13



Foto 14

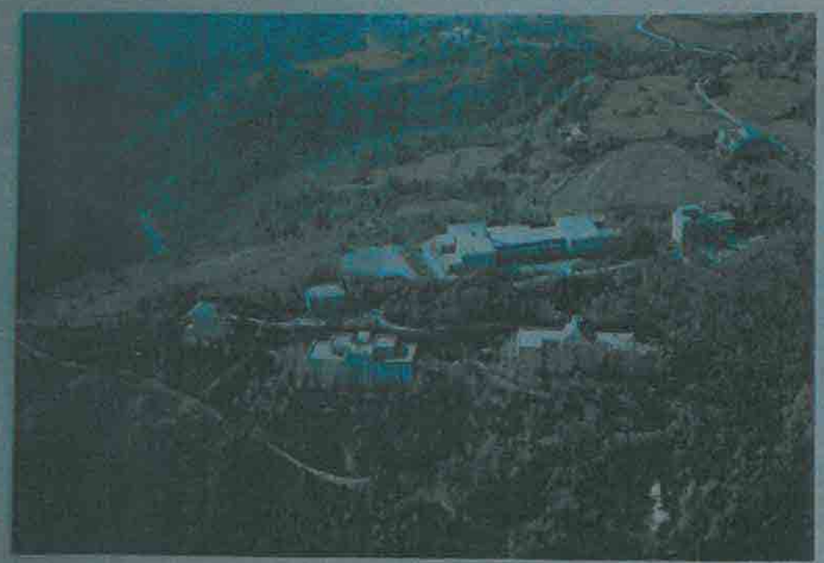
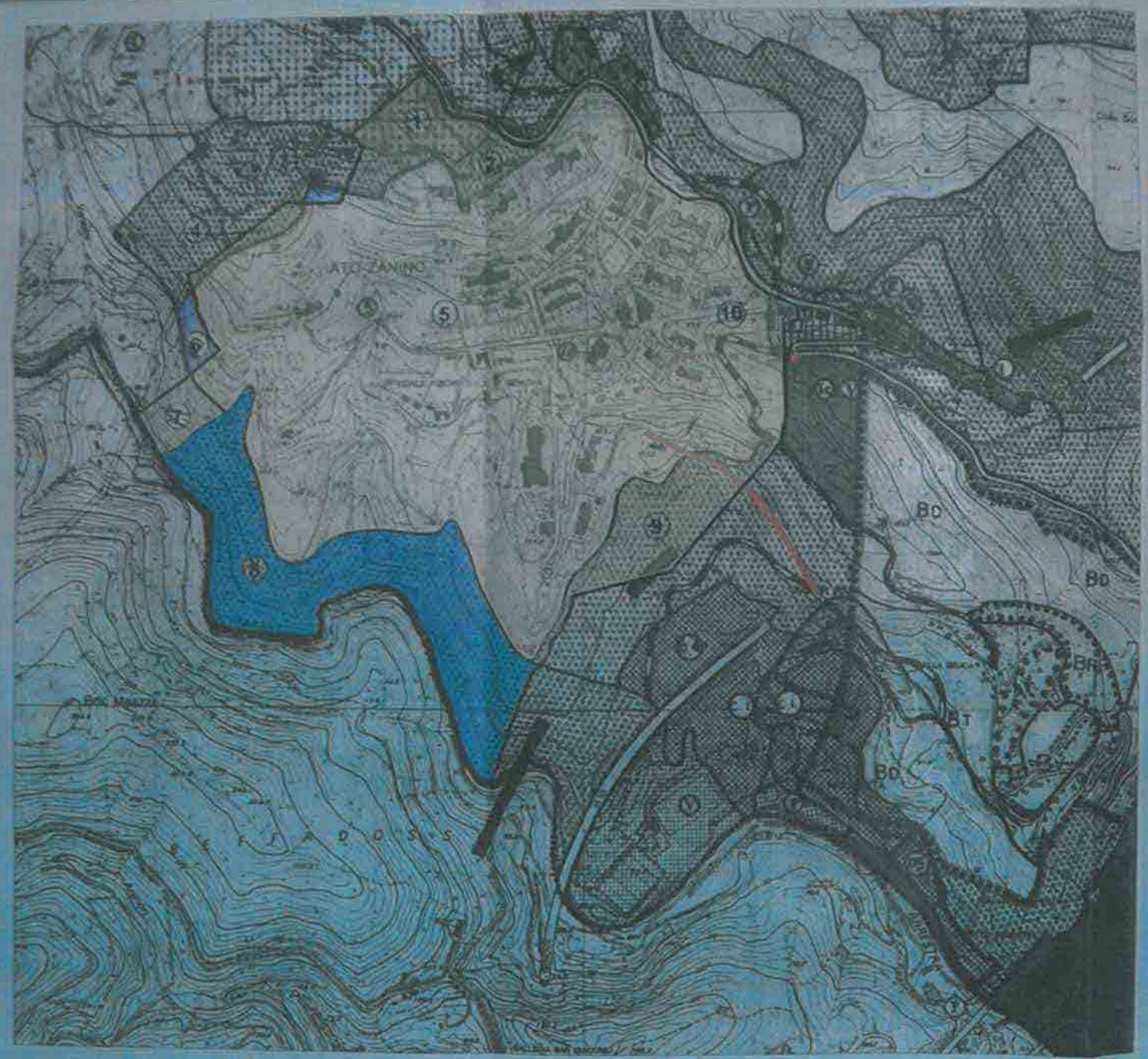


Foto 15

27.03.2010 21:50


ATO-ZANINO
Bd
Bd
Bd



	N. VARIANTI	ZONIZZAZIONE ATTUALE P.R.G.	ZONIZZAZIONE VARIANTE AL P.R.G.
	1	R.C. : ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)
	2 4 9	ZONA Z.E. : generica (agricola ortofrutticola)	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)
	3 6	ZONA Z. icpt	ZONA Z.E. : generica (agricola ortofrutticola)
	5	ZONA Z. icpt	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)
	7	ZONA Z.E.b : agricola-boschiva	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)
	8	R.T. : ZONA DI RISPETTO TERRITORIALE	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)
	10	ZONA Z.B.c : completamento	ZONA Z. ptp (con ridefinizione funzionale)

Viabilità di superficie - previsione

Viabilità in galleria - previsione

REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI COGOLETO

COMPLESSO IMMOBILIARE EX - OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATO ZANINO

SviluppoGenova

Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

progetto urbanistico

C

n° tavola	
scala	1: 5000
oggetto	INDIVIDUAZIONE VARIANTI PROPOSTE AL P.R.G. VIGENTE
fase elaborato	progetto urbanistico
data di consegna	26 gennaio 2004
nome file	Copia di Tav 5.3
committenza	040 - Cogoleto Pratozanino

rev	data	redatto	corr.	approv.	oggetto revisione
1	gennaio				

27.03.2010 21:51

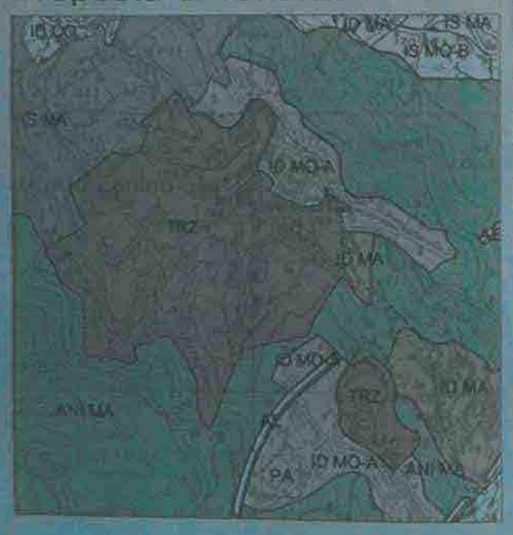
Confronto PTCP vigente - variante scala1:10.000



PTCP vigente scala 1:25.000



Proposta di variante PTCP scala1:10.000



Proposta di variante scala 1:25.000



REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA
COMUNE DI COGOLETO

COMPLESSO IMMOBILIARE EX - OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATO ZANINO

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

progetto urbanistico

D

n° tavola	
scala	varie
oggetto	PTCP PROPOSTA DI VARIANTE
fase elaborato	progetto urbanistico
data di consegna	26 gennaio 2004
nome file	Tav.D.rev.2.dwg
committente	040 - Cogoleto Pratozanino

rev	data	redatto	corr.	scorr.	oggetto revisione
1					
2					

27.03.2010 21:51

ALLEGATO 3 - PRATOZANINO



27.03.2010 21:52

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO





LEGENDA

- CONFINE SUB AMBITO 1A
- POSSIBILI ACCESSI di cui:
- ACCESSO PRINCIPALE
- IDENTIFICATIVO UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
- EDIFICI CHE NON POSSONO ESSERE SOGGETTI A DEMOLIZIONE E PERTANTO DA MANTENERE (RIF. ART. 3, PUNTO A)
- EDIFICI SOGGETTI A PREVENTIVA ANALISI (RIF. ART.3, PUNTO B)
- OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL SUB AMBITO 1A

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA
COMUNE DI COGOLETO

COMPLESSO IMMOBILIARE EX - OSPEDALE PSICHIATRICO DI PRATO ZANINO

SviluppoGenova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

progetto urbanistico



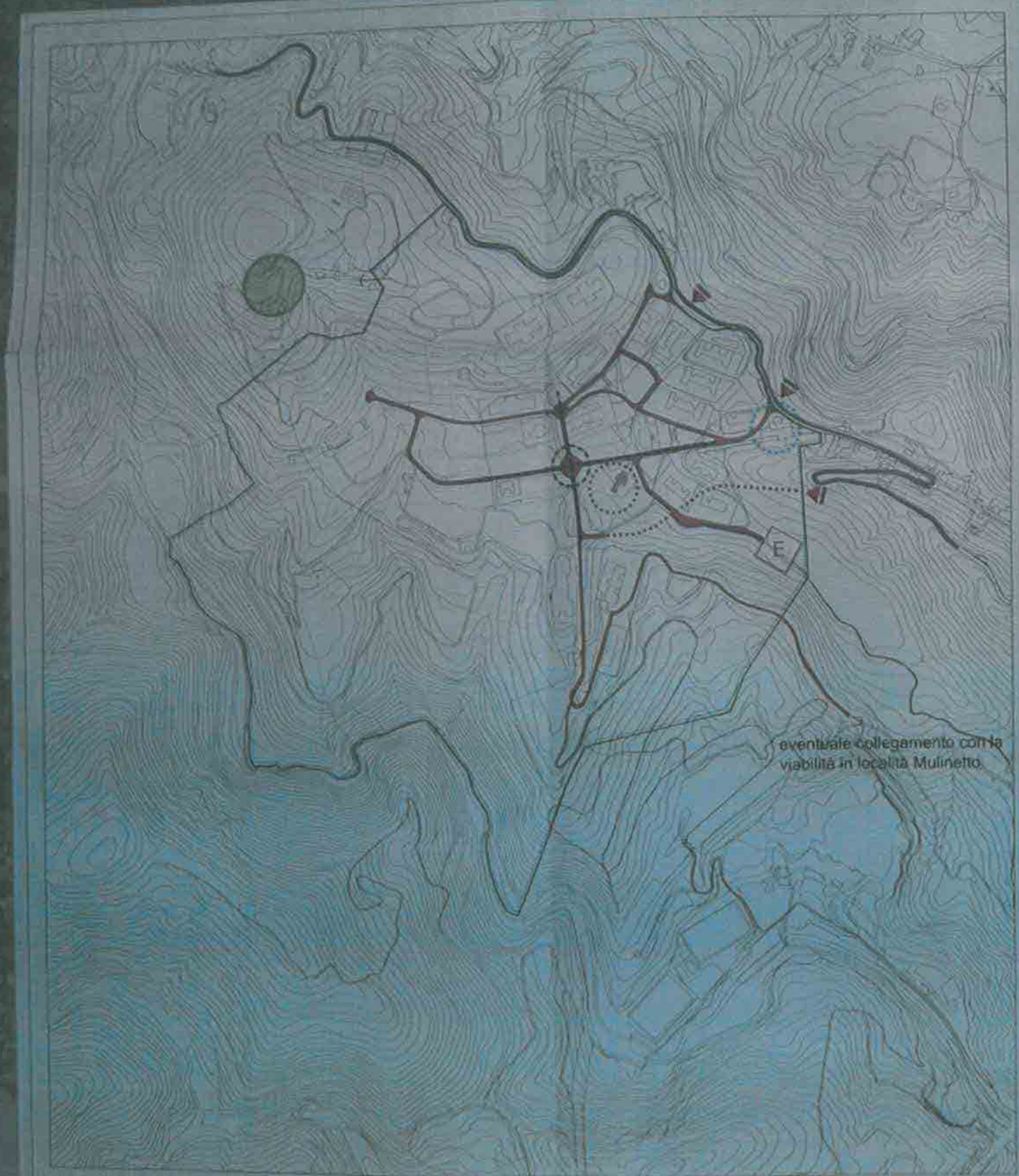
2

n° tavola	
scala	1: 2.000
oggetto	Sub Ambito 1A - unità minime di intervento
tipo elaborato	progetto urbanistico
data di consegna	26 gennaio 2004
nome file	Tav 2 variante
commessa	040 - Cogoleto Pratozanino

rev.	data	redatto	contr.	approv.	oggetto revisione
1	22/03/04	BV			
2	15/06/04	BV			

27.03.2010 21:52

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO



Zona S - Z.Icpt Attività produttive qualificate / sanitarie /residenziali
Parco Tematico : mq 759.054

Ambiti funzionali:

Viabilità esistente

Accessi all'area

Viabilità principale di progetto

Viabilità in galleria di progetto

Ipotesi di viabilità di progetto

Viabilità di accesso a Bricco Zanino e Bricco delle Fosse

Assi di principali di viabilità

Plesso centrale

Eliporto posizione indicativa

Area verde di rispetto circostante l'edificio delle chiesa

Piazza su Via Pratozanino

Centro abitato di Bricco Zanino e Bricco delle Fosse

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA
COMUNE DI COGOLETO

COMPLESSO IMMOBILIARE
EX - OSPEDALE PSICHIATRICO
DI PRATO ZANINO

Sviluppo Genova
Società per lo sviluppo e la promozione di Genova e provincia

progetto urbanistico

3

n° tavola	3
scala	1: 5000
oggetto	TRACCIATI DELLA VIABILITA' PRINCIPALE E ELIPORTO
tipo elaborato	progetto urbanistico
data di consegna	26 gennaio 2004
nome file	Tavola 3
commessa	040 - Cogoleto Pratozanino

27.03.2010 21:53

ALLEGATO 5 - PRATOZANINO

Urb.

COMUNE DI COGOLETO

Provincia di Genova

C.A.P. 16016 - Via Rati, 66 - C.F.:80007570106 - P.I. 00845470103 - Tel. 010/91701 - Fax 010/9170225

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 137 del 18-07-2008

OGGETTO: **APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO E COMMISSARIO DELEGATO (ORDINANZA P.C.M. N. 3554 DEL 5/12/2006) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERIMETRATA "STOPPANI"**

COPIA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

L'anno duemilaotto ----------
Addì --------- diciotto-----del mese di ---luglio---
alle ore ----- 11:30 ------ nella Residenza Municipale, per la trattazione degli argomenti di cui all'Ordine del Giorno, con inviti diramati in data 18-07-2008 si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano: Assente/Presente

ZANETTI ATTILIO	SINDACO	P
VENTURI ANITA	VICE SINDACO	A
CALCAGNO CARLO	ASSESSORE	P
PANSOLIN ROBERTO	ASSESSORE	P
BARATELLA FERRUCCIO	ASSESSORE	P
BISIO GIORGIO	ASSESSORE	P
PATRONE LUCIANA	ASSESSORE	P

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, DR.SSA ROSETTA BARBUSCIA.
ZANETTI ATTILIO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

COMUNE DI COGOLETO

Provincia di Genova

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 137 DEL 18-07-2008

OGGETTO: APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO E COMMISSARIO DELEGATO (ORDINANZA P.C.M. N. 3554 DEL 5/12/2006) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERIMETRATA "STOPPANI"

MOTIVAZIONE

VISTI:

- il D.M. n. 468 del 18.09.2001: Regolamento recante "Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale";
- il D.M. 8.07.2002: Perimetrazione del sito di interesse nazionale di «Cogoleto - Stoppani»;
- il D.P.C.M. 23.11.2006, recante lo stato di emergenza in relazione alla "grave situazione determinatasi nello Stabilimento Stoppani in Comune Cogoleto (Provincia di Genova)";
- l'O.P.C.M. 5.12.2006, n. 3554, recante "Disposizioni urgenti di protezione civile per fronteggiare la grave situazione di emergenza determinatasi nello Stabilimento Stoppani sito nel Comune di Cogoleto in Provincia di Genova";
- l'O.P.C.M. 27.12.2006, n. 3559, recante "Disposizioni urgenti di protezione civile";
- l'O.P.C.M. 3.04.2007, n. 3580, recante "Disposizioni urgenti di protezione civile";
- il D.P.C.M. 21.12.07 con il quale è stato prorogato lo stato di emergenza;

CONSIDERATO che:

- il Tribunale di Milano in esito all'udienza in data 14.06.07 emetteva sentenza di fallimento della Soc. Immobiliare Val Lerone S.p.A., con ordinanza n. 246 del 15/06/2007 in ambito della quale veniva tra l'altro nominato il Giudice Delegato dott. Pierluigi Perrotti ed il Curatore fallimentare Avv. Antonio Adinolfi;
- in esito al fallimento della Società Immobiliare Val Lerone S.p.A. i.l. il Ministero dell'Ambiente ed il Commissario Delegato si sono insinuati a passivo per il danno ambientale dalla stessa arrecato;
- l'O.P.C.M. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.ii. – art. 1, c. 2, ultimo alinea – attribuisce tra l'altro al Commissario Delegato le attività connesse allo sviluppo sostenibile e socio economico dell'Area;

CONSIDERATO altresì che:

- si debba procedere all'individuazione di criteri che orientino gli sviluppi futuri dell'Area nel rispetto dell'ambiente, dell'occupazione e dello sviluppo turistico;
- l'area perimetrata di Cogoleto - Stoppani debba divenire simbolo della riconversione di aree industriali dismesse nel rispetto dei principi sopra espressi;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta comunale n. 178 del 16/11/2007 con cui era stato nominato un comitato di vigilanza composta da Sindaco e/o Assessore all'Urbanistica ed Assessore all'Ambiente, per portare a conoscenza, unitamente al Comune di Arenzano, le fasi ed i progressi della bonifica e relazionarsi con la struttura commissariale (Ordinanza P.C.M. n. 3554 del 05/12/2006);

VISTA la bozza di PROTOCOLLO DI INTESA tra REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO e COMMISSARIO DELEGATO (Ordinanza P.C.M. n. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.) per la riqualificazione dell'Area perimetrata ricadente nel sito di interesse nazionale "Cogoleto – Stoppani";

RITENUTO necessario approvare la bozza di PROTOCOLLO DI INTESA tra REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO e COMMISSARIO DELEGATO (Ordinanza P.C.M. n. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.) per le motivazioni specificate in premessa ed il raggiungimento degli obiettivi finalizzati allo sviluppo sostenibile dell'Area;

SI PROPONE

1. di approvare la bozza di PROTOCOLLO DI INTESA tra REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO e COMMISSARIO DELEGATO (Ordinanza P.C.M. n. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.) per la riqualificazione dell'Area perimetrata ricadente nel sito di interesse nazionale "Cogoleto – Stoppani";
2. di dare mandato al Sindaco di rappresentare il Comune di Cogoleto nella firma del Protocollo d'Intesa di cui al punto precedente.

ALLEGATI:

- PROTOCOLLO DI INTESA tra REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO e COMMISSARIO DELEGATO (Ordinanza P.C.M. n. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.) per la riqualificazione dell'Area perimetrata ricadente nel sito di interesse nazionale "Cogoleto – Stoppani".

Il proponente la deliberazione:
Il Sindaco
F.to Attilio Zanetti

PROTOCOLLO DI INTESA

tra

REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI COGOLETO

COMUNE DI ARENZANO

E

COMMISSARIO DELEGATO (Ordinanza P.C.M. n.3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.)

VISTI:

- il DM n. 468 del 18.09.2001: Regolamento recante "Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale" *(pubblicato su s.o. alla G.U. n. 13 del 16.01.2002);*

- il DM 8.07.2002: Perimetrazione del sito di interesse nazionale di «Cogoleto - Stoppani». (*pubblicato su G.U. n. 230 del 01.10.2002*);

- il d.P.C.M. in data 23.11.2006, dichiarativo dello *stato di emergenza* in relazione alla *"grave situazione determinatasi nello Stabilimento Stoppani in Comune Cogoleto (Provincia di Genova)"*;

- l'o.P.C.M. in data 5.12.2006, n. 3554, recante *"Disposizioni urgenti di protezione civile per fronteggiare la grave situazione di emergenza determinatasi nello Stabilimento Stoppani sito nel Comune di Cogoleto in Provincia di Genova"*;

- l'o.P.C.M. 27.12.2006, n.3559, recante *"Disposizioni urgenti di protezione civile"*;

- l'O.P.C.M. in data 3.04.2007, n. 3580, pubblicata sulla G.U.R.I. in data 07.04.2007 recante "Disposizioni urgenti di protezione civile";

- il d.P.C.M. in data 21.12.07 con il quale è stato prorogato lo stato di emergenza;

ATTESO CHE:

- Il Tribunale di Milano in esito all'udienza in data 14.06.07 emetteva sentenza di fallimento della Soc. Immobiliare Val Lerone S.p.A., con ordinanza n. 246 del

15/06/2007 in ambito della quale veniva tra l'altro nominato il Giudice Delegato dott. Pierluigi Perrotti ed il Curatore fallimentare Avv. Antonio Adinolfi.

- il subentro della procedura fallimentare non interferisce con le disposizioni impartite alla Soc. Fallimento Immobiliare Val Lerone i.l. e dalla stessa disattese; in tal senso il Commissario Delegato, con proprie ordinanze n. 83 del 11/06/2007 e n. 89 del 03/07/2007, ha esercitato i poteri sostitutivi nei confronti della Società stessa per interventi di messa in sicurezza del sito;

- Le ordinanze di cui sopra venivano impugnate dalla Soc. Fallimento Immobiliare Val Lerone i.l. innanzi il TAR Lazio che, con propria ordinanza n. 3667/2007 del 25/07/2007, respingeva il ricorso;

- Anche l'appello della Soc. Fallimento Immobiliare Val Lerone i.l. avverso la decisione del TAR Lazio veniva respinta dal Consiglio di Stato con Ordinanza 5538/2007 del 23.10.2007;

- In esito al fallimento della Società Immobiliare Val Lerone S.p.A. i.l. il Ministero dell'Ambiente ed il Commissario Delegato si sono insinuati a passivo per il danno ambientale dalla stessa arrecato;

CONSIDERATO CHE:

- L'o.P.C.M. 3554 del 5 dicembre 2006 e ss.mm.ii. – art.1 c.2 ultimo alinea - attribuisce tra l'altro al Commissario Delegato le attività connesse allo sviluppo sostenibile e socio economico dell'area;

- In ambito di Conferenza dei Servizi tenutasi in Arenzano in data 11 dicembre 2007, si concertava la necessità di integrazione tra il predisponendo Piano di bonifica e gli sviluppi dell'Area;

- Nella Conferenza di cui al precedente alinea si concordava altresì una sospensione nell'attività di pianificazione per un periodo di 60 giorni, al fine di consentire agli Enti territoriali di valutare le prospettive di sviluppo dell'Area perimetrata;

RITENUTO CHE

- Si debba procedere all'individuazione di criteri che orientino gli sviluppi futuri dell'Area nel rispetto dell'ambiente, dell'occupazione e dello sviluppo turistico;

- L'area perimetrata di Cogoleto - Stoppani debba divenire Simbolo della riconversione di Aree Industriali dismesse nel rispetto dei principi sopra espressi;

- I Comuni di Cogoleto ed Arenzano individuino, in coerenza con gli sviluppi previsti per il proprio territorio, azioni ed interventi compatibili con le strategie condivise dalle parti nel rispetto dei Piani già adottati dalla Regione Liguria e dalla Provincia di Genova;

- I Comuni di Arenzano e Cogoleto sviluppino proposte che tengano conto degli imprescindibili presupposti ambientali precipuamente riconducibili alla individuazione di un SIC Marino, causa la presenza di una prateria di posidonia nell'area antistante la linea di costa ricompresa tra i due Comuni;

RILEVATO CHE:

- I Comuni di Cogoleto ed Arenzano hanno costituito un gruppo di lavoro interassessorile per la condivisione delle scelte tese ad uno sviluppo territoriale sostenibile dell'Area;
- In via preliminare i Comuni di Arenzano e Cogoleto condividono che nell'Area perimetrata possano svilupparsi le attività di seguito sommariamente espresse:

  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 al torrente Lerone;

  c) Attività produttive ed artigianali prevalentemente nautiche in sponda destra e sinistra del Torrente Lerone;

  d) Viabilità e parcheggi di supporto alle aree.l

- Le attività previste dai Comuni di Arenzano e di Cogoleto costituiscono gli obiettivi prioritari da seguire per lo sviluppo sostenibile dell'Area;
- L'ipotesi progettuale debba essere coerente con gli obiettivi prioritari così come individuati nel precedente alinea;
- Il Commissario Delegato dispone delle competenze attribuite dal richiamato art.1 comma 2 dell'o.P.C.M 3554 del 5.12.06 e ss.mm.ii. per lo sviluppo di uno studio di fattibilità che tenga conto di quanto espresso dagli Enti per la riqualificazione dell'Area;

RITENUTO CHE:

- Si debba procedere ad un percorso di informazione delle comunità locali sulle azioni ed interventi posti in essere nonché sugli assetti futuri del territorio;
- Si possa affidare alla Provincia di Genova – che si è proposta al riguardo - il compito di ascolto delle parti interessate in sinergia con gli Enti locali e territoriali al fine di garantire un processo partecipato;
- Il Commissario Delegato – in adempimento ai disposti normativi – operi per la gestione del sito perimetrato per i tempi necessari alla esecuzione della bonifica e della riqualificazione dell'Area;

- La presente intesa costituisca atto propedeutico alla successiva definizione dell'Accordo di Programma

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra

la Regione Liguria, la Provincia di Genova, i Comuni di Arenzano e di Cogoleto e il Commissario Delegato per il superamento dello stato di emergenza dello stabilimento Stoppani (di seguito le parti), che convengono sugli obiettivi da raggiungere, sulle azioni da realizzare e sugli impegni da assumere,

SI STIPULA IL PRESENTE

PROTOCOLLO DI INTESA

Articolo 1

Premesse

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di intesa.

Articolo 2

"Oggetto e finalità"

1. Il Commissario Delegato, in aderenza al proprio cronoprogramma ed in adempimento ai disposti di cui all'o.P.C.M. 3554 assicura la messa in sicurezza, la bonifica ed il recupero dei suoli e delle falde;

2. La Provincia di Genova certifica la restituzione degli usi legittimi delle aree. Termini e modalità saranno definiti in accordo tra la Provincia ed il Commissario Delegato.

3. Le attività che si svilupperanno nell'Area dovranno armonizzarsi con gli obiettivi prioritari di seguito indicati:

   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 al torrente Lerone;

c) Attività produttive ed artigianali prevalentemente nautiche in sponda destra sinistra del Torrente Lerone

d) Viabilità e parcheggi di supporto alle aree.

4. La Provincia di Genova procederà alla realizzazione di un percorso partecipato, in aderenza ai principi di Agenda XXI, per la costante informazione delle parti interessate sia in merito alle azioni poste in essere sia in ordine agli sviluppi futuri dell'area;

5. Il Commissario Delegato, nel rispetto degli obiettivi prioritari di cui al comma 3, darà seguito alla predisposizione di uno studio di fattibiltà che sviluppi gli obiettivi definiti dalle Autonomie locali per il recupero del territorio dell'Area perimetrata; detto studio sarà propedeutico alla stima dei costi, alla predisposizione del Piano Finanziario, alla definizione dell'Accordo di Programma ed allo sviluppo sostenibile e socio economico dell'area di competenza del Commissario Delegato stesso;

6. La Regione Liguria dà atto che gli obiettivi prioritari di cui al comma 3 sono coerenti con gli atti di pianificazione e programmazione di propria competenza;

7. Gli Enti locali e territoriali si impegnano – secondo le proprie competenze – a fornire il massimo supporto alla Struttura Commissariale per la predisposizione dello Studio.

Articolo 3

Copertura finanziaria degli interventi

1. La copertura finanziaria degli interventi sarà valutata in esito alla realizzazione dello studio di fattibilità e terrà conto, oltre che degli oneri necessari per gli interventi di messa in sicurezza e bonifica del sito, anche di quelli derivanti dalla riqualificazione del sito stesso. La stessa sarà propedeutica alla definizione dell'Accordo di programma ai sensi dell'art. 1, commi 434, 435 e 436 della legge n. 266/05.

Articolo 4

Proprietà dell'Area

1. Le parti, nel rispetto e nei limiti delle rispettive competenze, si pongono l'obiettivo di disporre le azioni necessarie per il trasferimento dell'Area alla proprietà pubblica.

Articolo 5

Impegni delle parti

1. Le parti si impegnano, secondo le rispettive competenze, a:

a) Rispettare le modalità di attuazione stabilite con il presente Protocollo;

b) Utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, in particolare con il ricorso agli strumenti di semplificazione amministrativa e di

snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo previsti dalla vigente normativa;

c) Fornire il supporto al Commissario Delegato per atti necessari e propedeutici allo studio di fattibilità al fine di pervenire alla redazione dello stesso in tempi congruenti con le attività di decomissioning dell'Area Ex Stabilimento Stoppani.

Letto, approvato e sottoscritto:

Per la Regione Liguria .....

Per la Provincia di Genova .....

Per il Comune di Arenzano .....

Per il Comune di Cogoleto .....

Per il Commissario Delegato .....

OGGETTO: **APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO E COMMISSARIO DELEGATO (ORDINANZA P.C.M. N. 3554 DEL 5/12/2006) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERIMETRATA "STOPPANI"**

PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000

Il Responsabile del servizio interessato
F.to DOTT. GEOL. SANTO REVELLO

PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000

Il Responsabile del servizio interessato
F.to Merlo Furio

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta allegata, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ad oggetto:

APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO E COMMISSARIO DELEGATO (ORDINANZA P.C.M. N. 3554 DEL 5/12/2006) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERIMETRATA "STOPPANI";

acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000;

ritenuto di poter provvedere alla sua conforme adozione;

con n. 6 voti favorevoli, resi dai presenti e votanti aventi diritto al voto;

D E L I B E R A

1) di approvare la proposta allegata, quale parte integrante e fondamentale del presente atto; ad oggetto:

APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA REGIONE LIGURIA, PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI COGOLETO, COMUNE DI ARENZANO E COMMISSARIO DELEGATO (ORDINANZA P.C.M. N. 3554 DEL 5/12/2006) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERIMETRATA "STOPPANI";

Successivamente, stante l'urgenza, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n° 267/2000.

etto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to ZANETTI ATTILIO

Il Segretario Comunale
F.to DR.SSA ROSETTA BARBUSCIA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Cogoleto, 24 LUG. 2008

La suestesa deliberazione:

- [x] ai sensi dell'art. 124, comma primo, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi col n° 372 di Reg.
- [x] viene comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267
- [ ] viene comunicata in data odierna alla Prefettura ai sensi dell'art. 135, comma 2, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267

Il Segretario Comunale
F.to DR.SSA ROSETTA BARBUSCIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge il 4 AGO. 2008

- [ ] in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.
- [x] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma terzo, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Cogoleto, 26 AGO. 2008

COMUNE DI COGOLETO - GENOVA

Il Segretario Comunale
DR.SSA ROSETTA BARBUSCIA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Cogoleto, 24 LUG. 2008

COMUNE DI COGOLETO - GENOVA

Il Segretario Comunale



ARPAL

Sito di interesse Nazionale Cogoleto-Stoppani (DM. 468/01)

Perimetrazione a terra aree pubbliche e aree private

data: aprile 2005 Scala: 1:10.000 TAV.: 3.2