

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.

RELAZIONE GENERALE

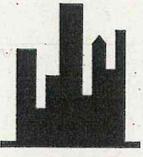


Data prima emissione: febbraio 2014

Aggiornamento n°: del

file: relazioneGENERALE.doc

	Esaminato nella Riunione della COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO del... <u>05 SET. 2014</u> ...	
--	---	--

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 divulgato 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 authorizatio of the arkitekt .

1. PREMESSA

La presente relazione illustra il progetto di Piano Particolareggiato per 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.

Tale progetto costituisce l'esito del lungo procedimento di approvazione avviato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i., con delibera di assenso del Consiglio Comunale n° 9 del 12 febbraio 2009 e proseguito in sede di Conferenza dei Servizi (seduta referente svoltasi in data 18 marzo 2009) durante la quale, dapprima la Regione Liguria e, successivamente, la Provincia di Genova con nota n° 29554 del 9 marzo 2011 hanno formulato osservazioni che hanno richiesto modifiche ed integrazioni al progetto. Conseguentemente è stata prodotta una nuova progettazione, consegnata in data 3 agosto 2011, sulla base della quale il Consiglio Comunale con propria deliberazione n° 36 del 30 ottobre 2012 ha espresso un nuovo preventivo assenso. In tale deliberazione era contenuta, peraltro, la richiesta di ulteriori modificazioni progettuali a recepimento delle prescrizioni dettate dalla Commissione Locale del Paesaggio, dal Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica e dal Settore LL.PP. e Ambiente.

Inoltre, con nota 26 aprile 2013 prot. 6937, il Comune, a seguito delle sostanziali nuove disposizioni introdotte dalla L.R. 37/2012 che ha modificato la L.R. 38/2007 in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ha chiesto che il progetto di Piano Particolareggiato sia ulteriormente modificato introducendovi la previsione di destinazione e l'onere della realizzazione di alloggi E.R.P. da parte del soggetto attuatore privato nella percentuale del 10% della volumetria pertinente alle aree di proprietà privata incluse nel P.P..

Infine, tale nuovo progetto di Piano, include anche il recepimento delle osservazioni formulate dai sigg. Giusto G.B. e Delfino Savina a seguito della pubblicazione degli atti dopo la delibera del C.C. n° 36 del 30 ottobre 2012. In esse si chiedeva di escludere dal Piano le aree di loro proprietà distinte al N.C.T., rispettivamente con i mappali 881 e 882 del foglio 14 e 241 del foglio 13.

In conseguenza delle sopraelencate variazioni e prescrizioni il progetto di Piano Particolareggiato di cui alla presente relazione contiene le seguenti modificazioni rispetto a quello adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 30 ottobre 2012:

1. destinazione di uno dei tre nuovi fabbricati, di cui è prevista la costruzione all'interno dell'ambito 1, al soddisfacimento della quota del 10% della volumetria pertinente alle

aree di proprietà privata per realizzare nuovi alloggi di E.R.P. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26 bis comma 1 della L.R. 38/2007 e s.m.i.;

2. rimodulazione degli oneri che i soggetti attuatori privati si sono impegnati a realizzare a scomputo conseguentemente alla assunzione a carico degli stessi dell'onere di costruire gli alloggi E.R.P. di cui al precedente punto 1;
3. diminuzione della superficie e della volumetria totale realizzabile in conseguenza di:
 - 3.1. esclusione dal P.P. del mappale n° 241 del foglio 13 (mq. 660 corrispondenti ad una volumetria di 151,80 mc);
 - 3.2. esclusione dal P.P. dei mappali n° 881 e 882 (ex 400) del foglio 14 (mq. 2147 contenenti due fabbricati di volumetria pari a 1000 mc);
4. modifiche ed integrazioni degli elaborati di progetto conseguentemente alle prescrizioni della C.L.P. (Commissione Locale per il Paesaggio) contenute nel parere del 22 giugno 2012 allegata alla delibera del C.C. n° 36 del 30 ottobre 2012;
5. modifiche ed integrazioni degli elaborati di progetto conseguentemente alle osservazioni allo S.U.A. formulate dal Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica in data 17 ottobre 2012 allegata alla delibera del C.C. n° 36 del 30 ottobre 2012.

Ovviamente, le modificazioni introdotte hanno comportato la necessità di adeguare quasi tutti gli elaborati di progetto e di aggiungere la tavola 15 relativa agli alloggi E.R.P. realizzati ai sensi dell'articolo 26 bis comma 1 della L.R. 38/2007 e s.m.i..

Oltre alla relazione, costituiscono parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato le norme tecniche di attuazione, la relazione geologica, le schede tecniche delle opere di urbanizzazione, la relazione paesaggistica (relativa all'ambito soggetto a vincolo paesaggistico) e le seguenti 18 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 e reti;
- TAV.10: stralci planimetrici settori A e B e sezioni tipo;
- TAV.11: stralci planimetrici settori C e D;
- TAV.12: prospetti fronte Bricco Falo e Maioa;
- TAV.13: abaco delle tipologie edilizie;
- TAV.14: abaco delle sistemazioni esterne;
- TAV.15: alloggi E.R.P. ai sensi articolo 26bis L.R. 38/2007 e s.m.i.

Allo scopo di meglio distinguerli dai precedenti, tutti gli elaborati sono contrassegnati con una campitura verde nel riquadro in cui è indicato il numero od il tipo dell'elaborato stesso.

2. PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE – VARIANTI CONNESSE E CONTESTUALI – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - VINCOLI

Piano Regolatore Generale vigente

Nel Piano Regolatore Generale l'area di intervento è suddivisa in due distinte zone urbanistiche: una a monte della nuova strada provinciale (indicata come zona omogenea di tipo "C2" ovvero di "espansione a carattere residenziale") di superficie pari a 38.702 mq (*), e l'altra, a valle della strada (indicata come zona omogenea di tipo "C3"), di superficie pari a 63.445 mq (*).

(*) NOTA - Tali superfici derivano dall'allegato ALL "A" – schede dimensionamento insediativo del P.R.G. – Dal calcolo ottenuto mediante digitalizzazione delle carte risultano invece le seguenti superfici 41.510 e 70.713 mq.

L'indice di fabbricabilità "territoriale" delle due zone è diverso per ciascuna di esse: nella zona "C2" si possono costruire 0,3 metri cubi ogni metro quadro; nella zona "C3" si possono costruire 0,2 metri cubi ogni metro quadro.

Gli indici ed i parametri edilizi vigenti nelle due zone omogenee sono i seguenti:

Zona omogenea	IT mq/mq Indice di fabbr. territoriale	H mt Altezza massima fabbricato	De mt Distanza tra i fabbricati	DC mt Distanza dai confini	DS Distanza strade
C2	0,30	10,50	12	6	5
C3	0,20	10,50	12	6	5

Nella zona "C2" vi sono fabbricati già insediati per una volumetria complessiva stimata di 5.014 mc. Nella zona "C3" vi sono fabbricati già insediati per una volumetria complessiva stimata di circa 2.930 mc.

Applicando l'indice di fabbricabilità territoriale a ciascuna delle due zone si ottiene che: in C2 è possibile edificare edifici residenziali per una volumetria totale di 11.610 mc; in zona C3 è possibile edificare edifici residenziali per una volumetria totale di 12.689 mc.

Da queste volumetrie debbono essere sottratti i volumi esistenti per cui nelle due zone è possibile edificare nuovi volumi, rispettivamente, pari a 6.596,00 mc e 9.759,00 mc per un totale di 16.355,00 mc.

La capacità abitativa teorica complessiva (includendo nel calcolo anche i volumi esistenti) risulta di 304 abitanti teorici [(mc 11.610+12.689): 80 mc/abitante].

Tale nuova edificazione è possibile realizzarla previa approvazione di un Piano Particolareggiato esteso a tutta la zona di intervento e con le modalità attuative prescritte dal Piano Regolatore Generale, ovvero: concentrazione della nuova edilizia in una porzione specificamente individuata dal P.R.G. e cessione di aree per la realizzazione di standard urbanistici a verde e parcheggi (vedi tavola 3.1).

La variante proposta con il Piano Particolareggiato

Nel progetto di Piano Particolareggiato, a fronte di una irrilevante variazione della volumetria residenziale di nuova edificazione (dai 16.355 previsti in PRG si passa ai 16.341,27 mc del P.P.) sono state previste le seguenti varianti alle previsioni del Piano Regolatore Generale:

- a) unificazione delle due zone "C2" e "C3" nell'ambito di un unico Strumento Urbanistico Attuativo;
- b) riduzione delle aree interessate dallo Strumento Urbanistico Attuativo;
- c) conseguenti variazioni al perimetro dello S.U.A.;
- d) unificazione in 0,23 mc/mq dell'indice di fabbricabilità previsto dal PRG per le due zone (in zona "C2" indice 0,3 ed in zona "C3" indice 0,2 mc/mq), trasformazione dello stesso da indice di fabbricabilità "territoriale" a "fondiario" e conservazione di alcuni volumi esistenti a prescindere dall'indice fondiario;
- e) modificazione dell'azzoneamento previsto all'interno delle due zone omogenee. In particolare, è prevista la diversa distribuzione delle volumetrie residenziali che, anziché essere concentrate in due sole aree, sono ora diffuse in quattro ambiti: attorno al nucleo di Bricco Falò, nella valletta racchiusa tra via Bricco Falò e via Falcone, lungo il versante ad est dell'abitato di Sciarborasca ed in località "Sibà" immediatamente a valle dell'edificio ex I.A.C.P. realizzato negli anni '70;
- f) modifica delle aree a standard con riduzione delle superfici;
- g) modifica delle norme edilizie in rapporto all'altezza dei fabbricati e le distanze.

Gli indici ed i parametri edilizi risultanti dopo la variante sono i seguenti:

Zona omogenea	IF mq/mq Indice di fabbr. fondiaria	H mt Altezza massima fabbricato	De mt Distanza tra i fabbricati	DC mt Distanza dai confini	DS Distanza strade
C2 + C3	0,23	10,50	10	6*	5**
<p>* la distanza dai confini può essere ridotta previo accordo con i proprietari confinanti oppure ove previsto dal progetto di Piano (vedi tav. 5var) ed azzerata se la proprietà è la medesima</p> <p>** la distanza indicata è riferita alle strade pubbliche mentre dalle strade private gravate di uso pubblico la distanza può essere ridotta a metri 3.</p>					

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

In data 14.10.2008 prot. 19286 il Comune di Cogoleto ha trasmesso alla Regione Liguria il "rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità del Piano Particolareggiato alla VAS ai sensi dell'articolo 12 del DLgs 152/06. In data 16.2.2009 n° prot. 2944 La Regione Liguria ha comunicato che il Piano non è assoggettabile alla V.A.S..

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Nel P.T.C.P. l'area di intervento si situa all'interno di una zona:

di tipo COLL-ISS per quanto attiene l'assetto vegetazionale;

di tipo MO-B per quanto attiene l'assetto geomorfologico;

di tipo ID CO e IS MA per quanto attiene l'assetto insediativo. La maggiore estensione dell'area è inclusa nella zona ID CO - che comprende anche il nucleo centrale abitato di Sciarborasca - mentre parte del versante est-sud della collina di Bricco Falò è compresa nella zona IS MA.

Vincoli

La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n° 3267;
- La zona è attraversata dal fosso "Ramaca" o "Rumeco" che è classificato come corso d'acqua significativo nel Piano di Bacino. Lungo brevi tratti del confine

demaniale del fosso, nella fascia compresa tra 5 e 20 metri, saranno realizzate alcune costruzioni;

- Inoltre, una porzione della zona soggetta a P.P. (vedi estratto planimetrico allegato), è interessata dal vincolo paesistico imposto con D.M. 10 agosto 1968 nel quale si riconosce che l'ambito vincolato: "ha notevole interesse pubblico perché è costituito da aree verdi, formanti un gradevole primo piano, di cornice ad un quadro panoramico di grande importanza, godibile dal piazzale della chiesa con visuali verso le colline circostanti ed il mare."

3. PROPRIETA' – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – VERIFICA DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDIFICATORI

La proprietà e la consistenza delle aree che sono state incluse nel nuovo perimetro di Piano Particolareggiato sono indicate nella tavola n° 6 di progetto. Come si evince da essa la superficie totale di P.P. è pari a 73.317 mq. di cui 23.980 di proprietà del Comune di Cogoleto e 49.337 di proprietà privata. Di quest'ultima, il soggetto che si è proposto per l'attuazione del Piano rappresenta il 90%: esso infatti è costituito dal raggruppamento di proprietari che detengono 42.594 mq. dei 47.223 totali. Il raggruppamento, con scrittura privata sottoscritta dinanzi al notaio Mammi in data 21 febbraio 2006 e registrata a Genova il 3 ottobre 2006, ha affidato mandato di rappresentanza ai signori Cattani Mario, Delfino Carlo, Fantoni Antonio e Giusto GioBatta.

Proprietari non aderenti, nei confronti dei quali sarà posta in essere la procedura espropriativa, sono:

- a) il sig. Calcagno Francesco che è stato incluso nel Piano solo perché non era possibile escluderlo in quanto la sua proprietà (foglio 14 mappale 16 di mq. 2460) si trova all'interno della zona destinata a standard di "verde pubblico" che dovrà essere ceduta al Comune di Cogoleto.
- b) La proprietà (eredi Giusto Maria) dei mappali 786 e 787 del foglio 13.

Nella tavola 6 sono state indicate anche le proprietà che in origine erano incluse nel perimetro delle zone C2 o C3 e che sono state escluse dal progetto di piano particolareggiato. Tali proprietà, fatta eccezione per quelle con fabbricati residenziali esistenti o pertinenti a fabbricati residenziali, sono state tutte interpellate. La destinazione urbanistiche di tali aree è stata indicata nella tavola 3.1.

4. IL SITO E GLI ELEMENTI ESSENZIALI CHE COSTITUISCONO IL PROGETTO

Una breve descrizione della zona di intervento

Le aree oggetto della proposta sono ubicate al piede nord orientale del nucleo abitato di Sciarborasca, perimetrate a est dalla via Bricco Falò, ad ovest dalla via Falcone, a sud dalla via comunale intitolata a Giovanni Falcone ed a nord dalla valletta nel cui impluvio scorre il rio "Rumeco" o "Ramaca".

La frazione di Sciarborasca ha una storia relativamente recente ed ha conosciuto la fase di maggiore sua espansione nel periodo postbellico, in virtù del fatto che buona parte degli occupati nell'allora Ospedale Psichiatrico Provinciale di Pratozanino (distante circa un chilometro) stabilirono qui la loro residenza.

Prima di allora l'insediamento era limitato ad un piccolo insieme di case, organizzate in una sella lungo un antico percorso che collegava il mare con il monte Beigua e l'oltreappennino.

L'economia agricola era limitata allo sfruttamento del bosco, con ampie zone a sfalcio, rare vigne e colture orticole limitate al consumo familiare. Il clima e l'orografia, d'altra parte, non favoriscono certe tipologie colturali che appartengono al paesaggio agrario della prima fascia collinare ligure.

foto zenitale del territorio di Sciarborasca con individuazione della zona di intervento
(campitura in colore giallo)

L'assenza di una comunità locale, organizzata per coordinare e governare l'economia agricola, come matrice d'origine di Sciarborasca si riscontra anche nell'impianto urbano; esso è privo, infatti, di un riferimento fisico. Non si può certo considerare tale la chiesa (eretta negli anni '60) e l'incrocio di vie ad essa antistanti, anche se, in assenza d'altro, è questo luogo che assolve all'essenziale funzione di "centro" delle attività economiche e sociali del paese.

L'insediamento è stato diffuso lungo le vie di accesso che qui confluiscono da tre direzioni (Lerca, cimitero capoluogo e Aurelia-Pratozanino) per stemperarsi in una strada appena carrabile verso il convento del "Deserto" e, di lì, proseguire alla volta del Beigua passando per l'Alpicella.

Gli interventi di espansione residenziale più recenti (in attuazione del primo Piano Regolatore del 1978) hanno saturato gli interstizi rimasti nell'edificato del primo e del secondo dopoguerra, formando così un agglomerato consistente attorno alle strade,

distribuito pressochè senza soluzione di continuità lungo le zone relativamente più pianeggianti.

Le tipologie abitative che dominano il paesaggio sono le palazzine a tre piani ed i villini a due con un poco di terreno circostante curato ad orto o giardino. Le palazzine, a mano a mano che ci si allontana dal "centro", aumentano la distanza tra loro e lasciano il posto ai villini.

Nel paesaggio sono presenti alcune costruzioni rurali (tracce del passato prebellico) e due recenti insediamenti di edilizia residenziale pubblica ex lege 167/62, con tipologia in linea per uno di essi (anni '70) ed a schiera per l'altro (anni '80).

Sciarborasca, in estrema sintesi, appare un contesto urbano debole, formatosi per aggregazioni spontanee successive in un paesaggio poco antropizzato.

Ma la descrizione dell'assetto fisico, dell'ambiente e della storia non è sufficiente a dare il senso del luogo. A questo bisogna aggiungere la comprensione del rapporto che gli abitanti hanno stabilito con questo assetto, della coscienza che ne hanno, della motivazione alle proprie scelte che ne traggono. Si tratta di riconoscere un "paesaggio", in chiave di soggettività della relazione tra luoghi e comportamenti collettivi, che consenta di spiegare meglio le ragioni delle permanenze e dare un senso più compiuto alle trasformazioni, di individuare più facilmente le cause della resistenza o della condivisione verso soluzioni che comportano modifica o deformazione di quel "paesaggio". In questo senso, la "storia" della genesi dell'abitato di Sciarborasca costituisce la chiave di lettura più appropriata per comprendere le ragioni che hanno elevato ad "identità collettiva" il paesaggio che si è recentemente formato, fatto di villette e palazzine adagate in una trama debole e disomogenea.

Le ragioni del progetto ed i suoi principali elementi

Il riconoscimento di questa "identità" e della sua intrinseca "debolezza" sono alla base delle indicazioni del Piano Regolatore Generale adottato nel 1996: esso, infatti, in armonia con la morfologia e le tipologie locali, prevedeva di strutturare e consolidare l'insediamento – i cui caratteri erano stati oramai fatti propri dagli abitanti - mediante la creazione di tre zone di espansione edilizia, alle quali far carico della realizzazione di importanti opere di urbanizzazione (strada di circonvallazione, parcheggi, verde pubblico attrezzato). Due di queste tre zone erano collocate ad est ed a ovest della dorsale del nucleo abitato centrale (quello formatosi attorno alle strade che formano una "Y"); la terza ad ovest del nucleo di "Bricco Falò", posto su di un rilievo collinare ad est del nucleo abitato principale.

In fase di approvazione del P.R.G., questa impostazione venne in parte contraddetta. La zona di espansione intorno a "Bricco Falò" e la nuova strada di servizio vennero cancellate, concentrando tutta l'edificazione nella fascia sottostante la nuova strada di circonvallazione (tale indicazione presupponeva il "tombamento" del rio Rumeco e la colmata della valletta corrispondente).

Si affermava, in tal modo, un modello insediativo in aperta contraddizione con quello "storicamente" accettato, imponendo modelli urbani, estranei al comune sentire ed al "paesaggio" locale.

Dalla approvazione del PRG ad oggi l'Amministrazione Comunale ha reso concrete alcune delle previsioni del Piano realizzando la strada di circonvallazione, il centro civico - inserito all'interno dell'area a verde attrezzato - e provvedendo alla manutenzione della palestra con struttura tensostatica che era già esistente al momento della redazione del PRG.

E' venuta a mancare, invece, l'iniziativa privata che avrebbe consentito il pieno dispiegarsi di tali previsioni, facendo in tal modo venir meno il necessario completamento della dotazione di aree e servizi pubblici a servizio della frazione di Sciarborasca.

Le cause principali della mancata attuazione di entrambi i Piani Particolareggiati sono l'accentuato frazionamento della proprietà e la prescrizione di concentrare il volume edificabile in una porzione limitata e specificamente individuata dal P.R.G..

Prescrizione quest'ultima, resa ancor più cogente dalla norma, introdotta dopo l'approvazione del P.R.G., che vieta la tombinatura dei rii. Infatti buona parte della edificabilità prevista in zona "C3" avrebbe dovuto essere eseguita previa tombinatura del rio Ramaca (o Rumeco).

La concentrazione di nuovi edifici su un'area di superficie limitata come è quella prevista in P.R.G., ulteriormente ridotta dalla impossibilità di tombinare il rio, avrebbe costretto alla costruzione di appartamenti in condomini sviluppati in altezza su almeno tre piani. Ciò contraddice la tipologia prevalente in zona e radicata nella immagine di "paesaggio" acquisita a livello locale.

Partendo da questi presupposti, alcuni proprietari di fondi inclusi in queste zone hanno deciso, alcuni anni or sono, con il sostegno della Amministrazione Comunale, di promuovere ogni utile iniziativa per attuare le previsioni del Piano Regolatore Generale.

Nel corso del 2006 gli sforzi compiuti hanno prodotto frutti apprezzabili e determinanti per il perseguimento dell'obbiettivo: è stata costituita una "comunione" dei proprietari di entrambe le zone urbanistiche; sono stati nominati quattro "mandatari" a cui sono state delegate tutte le incombenze necessarie per portare a compimento il progetto.

Il progetto di Piano Particolareggiato prende atto di questa realtà e si propone di transitare questo territorio verso quella organizzazione che auspicava il PRG attraverso un processo di "diffusione progettata" in cui siano riconoscibili alcuni principi d'ordine (controllo del consumo di spazio, salvaguardia della qualità dell'ambiente, razionalizzazione degli impianti infrastrutturali esistenti) ed alcune linee di forza della forma urbana indotte sia da una appropriata azione normativa sia dalla coerenza con le peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio.

Registra, inoltre, la domanda che proviene dal mercato di avere residenze sempre più "cittadine", in quanto a prestazioni funzionali ed impianto distributivo, ma capaci di evocare una dimensione rurale, l'estraniamento dalla convulsa e frenetica vita di città nella quale le persone sono immerse per la maggior parte della loro giornata; costruzioni capaci di mantenere intatti i ricordi di esistenze trascorse in questi luoghi e di regalare l'illusione dell'isolamento dai "vicini" con i quali non dover litigare per il tipo di riscaldamento da adottare o per la manutenzione delle parti comuni. Il sogno borghese di una vita individuale e consumistica, tradotto sul territorio nella "città diffusa", popolata di persone al lavoro nei villini sparsi nella campagna o nei capannoni costruiti a fianco ad essi.

Anche se, qui in Sciarborasca, non è proprio esatto parlare di "città diffusa" o di dialettica città/non-città. In primo luogo perché in Sciarborasca non vi è stata la proliferazione di villette che ha contraddistinto altre parti del nostro territorio e che ha avuto esiti macroscopici in pianura padana e sulla costa adriatica; in secondo luogo perché il bisogno di "urbanità", inteso come paesaggio riconosciuto, di una "identità" sentita come propria dagli abitanti, è soddisfatto dal modello insediativo delle "villette" mono o bifamiliari che loro stessi hanno contribuito ad affermare. Qui, l'anomalia è rappresentata dai condomini multipiani delle case di edilizia pubblica realizzate negli anni '70.

L'impianto urbanistico del Piano è fondato, perciò, sulla diffusione delle costruzioni sull'area disponibile, adattate alla morfologia del terreno ed in rapporto alle diverse proprietà, gelosamente difese e conservate.

Le tipologie di Piano si richiamano al villino (su due piani, a seggiola per meglio sfruttare la pendenza, e nei quali collocare abitazione, box e cantina) con un po' di terreno attorno da curare ad orto o giardino, oppure alla casa rurale con annessi fabbricati di servizio di cui sono presenti ancora alcune testimonianze in zona. Le nuove strade sono quelle esclusivamente necessarie a servire le nuove costruzioni e mantengono i caratteri delle strade vicinali esistenti (larghezza non superiore a 5 metri, corsia pedonale e/o ciclabile

compresa) e ad esse si integrano funzionalmente per consentire l'adeguamento funzionale e la creazione di nuovi o diversi collegamenti, necessari alla frazione.

Le caratteristiche tecniche principali del P.P.

Le caratteristiche principali di questo progetto riguardano:

- L'unificazione in un unico procedimento delle due zone urbanistiche ("C2" e "C3");
- La riduzione delle aree soggette a P.P. in quanto da esse sono state stralciate le aree già edificate ed i lotti di quei proprietari che non hanno ritenuto opportuno aderire alla iniziativa. Le aree escluse dal P.P. sono state incluse in "zona omogenea di tipo Bs" ovvero "B" satura, oppure in zona omogenea di tipo "E" agricola generica;
- La trasformazione dell'indice di edificabilità da "territoriale" a "fondiario" con un rapporto di 0,23 metri cubi per ogni metro quadro;
- La modificazione delle aree ove erigere i nuovi edifici, interessando a tal fine quattro zone: una sul versante meridionale del nucleo centrale dell'abitato di Sciarborasca, una attorno al nucleo di Bricco Falò, una nella valletta racchiusa tra via Bricco Falò e via Falcone ed una quarta, in località Sibà, immediatamente a valle degli edifici realizzati dall'ex I.A.C.P. negli anni 70 del secolo scorso;
- Questa estensione delle aree edificabili consente la introduzione di tipologie edilizie uniformi a quelle prevalenti e radicate in zona e la realizzazione di un consistente intervento di edilizia residenziale pubblica a diretta gestione della Amministrazione Comunale;
- La invarianza della edificabilità e della capacità insediativa teorica rispetto alle previsioni del P.R.G.;
- La cessione al Comune di aree per verde e parcheggi pubblici in quantità assai superiori agli standard richiesti per i nuovi abitanti insediabili, la creazione di nuove strade per il miglioramento della circolazione locale, la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26 bis della L.R. 38/2007. Perciò portando a compimento gli obiettivi di completamento e consolidamento della intera frazione di Sciarborasca indicati nel P.R.G., ancorchè il progetto di piano comporti una riduzione delle aree a standard previste dal P.R.G. (si passa da un rapporto di 52,23 mq/abitante a 21,46 mq/ab per i "parcheggi" e da 266,78 mq/ab a 149,17 mq ab per il "verde").

Nelle tavole n° 3.1, 3.2, 5 e nelle tabelle, di seguito allegate - n° 1 (dati sintetici del progetto di Piano Particolareggiato) e n° 2 (raffronto tra le previsioni del PRG ed il progetto di Piano Particolareggiato relativamente alla edificabilità ed alla capacità insediativa teorica) - sono indicati e riassunti i dati principali esposti in precedenza.

Tabella 1

Tabella 2

Nel progetto di Piano è previsto che la edificazione sia realizzata all'interno di 18 ambiti chiaramente individuati e perimetrati nella tavola 5 del progetto. In ciascuno di questi ambiti i proprietari possono realizzare la volumetria che ad essi compete applicando l'indice 0,23 mc/mq ai terreni di loro proprietà.

Fermo restando che il totale della volumetria realizzabile non deve essere superiore a 16.750,27 metri cubi (volumi esistenti inclusi), in ciascuno degli ambiti, oltre alla volumetria fondiaria di competenza degli ambiti stessi, può essere conferita ulteriore volumetria, derivante da trasferimento da altre proprietà, fino al massimo indicato per ciascuno dei 18 ambiti e cioè:

ambito n°	Volumetria massima ammissibile mc
1	3.800
2	600
3	1.800
4	800
5	come da progetto (430)
6	come da progetto (285)
7	1.800
8	2.000
9	800
10	1.000
11	1.000
12	1.000
13	500
14	1.000
15	1.000
16	600
17	1.500
18	1.000
TOTALE	20.915

Gli ambiti 1, 2 e 18 sono destinati alla realizzazione della volumetria di competenza del Comune di Cogoleto. Essi sono individuati come ambiti di localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

Nell'ambito 1 una delle tre case previste in progetto (casa A) è destinata alla realizzazione, a cura e spese dei privati soggetti attuatori, di sei alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26bis comma 1 L.R. 38/2007 e s.m.j..

Sotto il profilo paesaggistico, il nuovo intervento si propone di conservare i caratteri peculiari del sito, mantenendo sgombri da costruzioni la valletta compresa tra la via

Falcone, il versante verso Bricco Falò ed il versante sud occidentale privato che raccorda la strada provinciale con l'area a verde attrezzato circostante il centro civico.

Inoltre, la conservazione dei caratteri dell'insediamento locali viene garantita mediante l'adozione di tipologie edilizie a blocco od in linea con un massimo di 2 piani abitativi ciascuna, distanziate tra loro da giardini e zone a verde. Costituisce eccezione il comparto n° 1 (destinato ad intervento pubblico) per il quale sono consentiti 3 piani abitativi.

5. STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Standard

Il Piano Regolatore Generale a fronte di un'area assoggettata a S.U.A. pari a 102.147 mq, individua, all'interno del perimetro delle zone "C2" e C3", aree da destinare a Verde Pubblico Attrezzato ed a Parcheggio Pubblico per un totale di 65.220 mq di servizi a standard.

La variante proposta riduce la superficie soggetta a S.U.A. [mq. 71.049] ed incrementa la superficie delle zone edificabili e, perciò, riduce le aree da destinare a verde e parcheggio. Infatti nel P.P. sono state individuate aree a verde pubblico per 31.233 mq ed aree a parcheggio per 4.494 mq. per un totale di 35.727 mq. (vedi tavole n° 3.1 e 5)

La riduzione delle superfici a standard, restando pressoché invariata la edificabilità e, quindi, il numero di nuovi abitanti insediabili, comporta ovviamente una sensibile riduzione della dotazione pro capite ancorché essa resti, comunque, assai superiore ai minimi di legge: risulta infatti che a fronte di n° 209,38 nuovi abitanti insediabili, nel nuovo Piano è prevista per ciascuno di essi una dotazione di 21,46 mq di parcheggio (molto maggiore del minimo richiesto > di 2,5 mq/ab) e di 149,17 mq di verde (molto maggiore del minimo richiesto > di 18mq/ab).

Oneri di urbanizzazione

Competono ai privati proprietari, che ne hanno assunto l'onere sottoscrivendo per accettazione preliminare la convenzione attuativa, i seguenti adempimenti:

- realizzazione della strada ciclabile e pedonale parallela alla via Bricco Falò, che in parte del suo svolgimento risulta carrabile a servizio degli ambiti da 8 a 15;
- realizzazione della strada (carrabile e pedonale), a servizio degli ambiti da 4 a 7, che collega la via Maioa con la Via Falcone;
- realizzazione del parcheggio pubblico prospiciente via Falcone;

- attrezzatura delle aree a verde pubblico mediante la realizzazione di sentieri pedonali e la installazione di panche e tavoli per la sosta;
- cessione delle aree vincolate a verde e parcheggio pubblico;
- costruzione di un edificio e sue pertinenze, all'interno dell'ambito 1, entro il quale saranno realizzati sei alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26bis comma 1 L.R. 38/2007 e s.m.i..

Come si può dedurre anche dalla tabella di seguito allegata, rispetto al contributo di concessione tabellare dovuto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo risultano di importo assai superiore:

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE tabellare				
A) Costo di costruzione (da versare)				
Tipologia proprietà	Volume edificabile/h media alloggio	Superficie lorda di riferimento	tariffa vigente	Importo contributo (colonna 2*3)
Edilizia privata	11.234,87 mc : 3 m	3.745 mq	46,90 €/mq	€ 175.640,50
Edilizia pubblica	5.515 mc : 3 m	1838,30 mq	non dovuto	0
B) Oneri di urbanizzazione (che è possibile anche scomputare)				
Tipologia proprietà	Volume edificabile/h media alloggio	Superficie lorda di riferimento	Tariffa vigente	Importo contributo (colonna 2*3)
Edilizia privata	11.234,87 mc : 3 m	3.745 mq	97.45+50% = 146.75 €/mq	€ 549.578,75
Edilizia pubblica	5.515 mc : 3 m	1838,30 mq	97.45+50% = 146.75 €/mq	€ 269.770,52

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE come previsto in convenzione attuativa				
A) Costo di costruzione (sarà pagato dal soggetto attuatore all'atto del rilascio del permesso)				
Tipologia proprietà	Volume edificabile/h media alloggio	Superficie lorda di riferimento	Tariffa vigente	Importo contributo (colonna 2*3)
Edilizia privata	11.234,87 mc : 3 m	3.745 mq	46,90 €/mq	€ 175.640,50
Edilizia pubblica	5.515 mc : 3 m	1838,30 mq	non dovuto	0
B) Oneri di urbanizzazione (vedi anche schede tecniche n° 1, 2 e 3)				
Tipologia proprietà	Titolo opera	Costo opera/oneri	Oneri/Opere eseguite a scomputo	
Edilizia privata	Alloggi E.R.P. (vedi scheda 2)	632.735	632.735	
	Cessione aree (verde, parcheggio, E.R.P. = mq. 20600*8 €/mq)	165.000	165.000	
	Parcheggio via Falcone (scheda 1)	37.754	37.754	
	Verde pubblico (scheda 3)	35.616	35.616	
	Costi di progettazione/quoti parte progetto P.P.	81.676	81.676	
	TOTALE OPERE E ONERI soggetto attuatore		871.095	

6. RELAZIONE TECNICA PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO SOTTO IL PROFILO GEOLOGICO E GEOTECNICO

Viene allegata al progetto la relazione tecnica diretta a documentare la fattibilità dell'intervento sotto il profilo geologico e geotecnico, nel rispetto delle norme contenute nel D.M. 11.3.88, inerenti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno e delle terre e delle opere di fondazione. Considerate le conclusioni di tale relazione e le principali problematiche evidenziate, si ritiene non sussistano problemi particolari per l'insediamento in progetto e, comunque, i proponenti sono impegnati a garantire l'esatta osservanza di quanto forma oggetto della relazione medesima. Maggiori approfondimenti e migliori prescrizioni potranno essere disposte in occasione del rilascio dei singoli titoli abilitativi alla costruzione degli edifici residenziali e delle attrezzature pubbliche.

7. RISPONDENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLA NORMATIVA SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Poiché le caratteristiche orografiche del sito non consentono la percorribilità pedonale totale ed estesa di tutte le aree incluse nel piano, è previsto che tutte le attrezzature pubbliche (esistenti e di nuova realizzazione) siano accessibili da spazio pubblico carrabile predisposto per consentire il movimento e la sosta di autoveicoli condotti da persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Nel caso dei singoli edifici residenziali che saranno realizzati nel Piano, invece, trattandosi di case senza spazi comuni e con altezza non superiore a tre piani, le norme vigenti in materia (D.M. 14.6.1989 n° 236 e legge regionale 12.6.1989 n° 15 e succ. mod. ed int.) prevedono che sia soddisfatto il solo requisito della "adattabilità" (ovvero la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria).

Ancorché la puntuale aderenza ai requisiti richiesti dalla normativa potrà essere verificata solo al momento del rilascio dei permessi di costruzione per i singoli edifici, è possibile fin d'ora affermare che essi sono tutti "adattabili" con interventi successivi.

8. RISPONDENZA AI CRITERI PREVISTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

I muri perimetrali sui fronti fuori terra saranno realizzati a doppia parete (camera d'aria) formata da una parete di mattoni semipieni dello spessore di cm. 12 all'esterno ed una all'interno in forati dello spessore di cm. 8; nell'intercapedine saranno posti pannelli semirigidi in lana di vetro dello spessore di cm. 8 o altro materiale avente le stesse

caratteristiche di isolamento.

Le coperture (tetti) saranno realizzate in piano o a falde inclinate con soletta in calcestruzzo armato e coibentate con pannelli rigidi isolanti di spessore adeguato.

I solai dei piani terra abitati verranno isolati con uno strato di pannelli di adeguato spessore, con sovrastante massetto in calcestruzzo.

Questi criteri costruttivi, insieme all'adozione di serramenti in vetro camera ed altri accorgimenti renderanno un risparmio energetico delle costruzioni apprezzabile e sempre conforme alle leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare alle recenti disposizioni regionali.

E' prevista, inoltre, la installazione di sistemi in grado di utilizzare l'energia solare al fine del fabbisogno energetico degli edifici. In particolare per soddisfare una percentuale non inferiore al 30% del fabbisogno di acqua calda, così come richiesto dalla L.R. 22/07.

9. RISPONDEZZA DEL PIANO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. n° 4 del 5/03/2012

La L.R. 4/2012 recante "misure urgenti per la tutela delle acque" prescrive che l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi nei Comuni privi di impianti di trattamento delle acque reflue (il Comune di Cogoleto è compreso tra questi) deve essere preceduta dalla verifica, da parte delle strutture regionali competenti, della corrispondenza tra la capacità di trattamento dell'impianto e le esigenze delle aree asservite. Pertanto, con note n° 20933 del 17 dicembre 2012 e n° 9278 del 30 maggio 2013 è stata richiesta la verifica alla Regione Liguria che, con nota n° 132324 del 9 agosto 2013, ha espresso il proprio positivo parere con prescrizioni rivolte all'elaborazione del progetto di ciascun impianto che è stato previsto sia realizzato a servizio di ciascuno degli edifici previsti nel progetto di Piano Particolareggiato.

10. FASI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Il Piano si attua entro dieci anni dalla sua approvazione con le seguenti modalità e tempi:

- a) per gli interventi di competenza del Comune con le modalità ed i tempi che saranno definiti dalla Amministrazione Comunale in relazione ai suoi programmi;
- b) per le opere di urbanizzazione a scomputo (verde attrezzato, parcheggio ed alloggi di E.R.P.) entro i termini previsti nella convenzione sottoscritta dal soggetto attuatore;
- c) le strade private saranno rese disponibili in ragione degli stati di avanzamento dei lavori di costruzione degli edifici previsti in progetto e ad esse afferenti;
- d) senza definizione di tempi per gli interventi di edilizia residenziale, sia di competenza dei proprietari privati che del Comune di Cogoleto, per i quali ciascuno dei proprietari

dei singoli ambiti dovrà essere autorizzato con D.I.A. o permesso di costruire a realizzare la volumetria massima per ciascun ambito consentita (vedi norme tecniche di attuazione).



