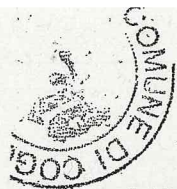


VARIANTE PARZIALE AL PRG DEL COMUNE DI COGOLETO avente ad oggetto
La sostituzione dell'art. 45 delle N.T.A.

Complesso immobiliare ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino

**Zona Z.ptpt - Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali-
Parco Tematico**





ALLEGATO 1 - Ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino - Fascicolo normativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Complesso immobiliare ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino - Zona Z.ptpt - Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali- Parco Tematico

Obiettivi

La ristrutturazione, e riorganizzazione del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino che consiste nel riuso di un considerevole patrimonio edilizio e nell'utilizzo delle estese aree circostanti, oggi quasi integralmente abbandonate, è estremamente rilevante ai fini della valorizzazione di una importante risorsa territoriale sia sotto il profilo posizionale nel contesto locale e regionale, sia sotto il profilo della dimensione dell'intervento sia infine in relazione l'aspetto paesaggistico - ambientale così come anche evidenziato dalla Pianificazione Territoriale Regionale .

Il riuso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino può rappresentare una risposta alla crisi del territorio espressa in termini di depauperamento del sistema produttivo, con conseguente disponibilità di addetti specializzati, di implementazione delle dotazioni territoriali per rispondere alla domanda turistica di qualità e alle esigenze di nuovi servizi e di infrastrutture.

È altresì obiettivo primario prefigurare uno sviluppo del progetto incardinato sul recupero e sull'integrazione del complesso di Pratozanino, tenendo 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.

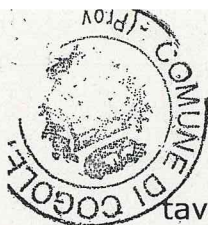
1. Ambito di applicazione, articolazione e contenuti

L'area perimetrata nella tavola n. 1 dell'allegata cartografia, complessivamente di superficie pari a circa m² 759.084, corrispondente al complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Pratozanino, è articolata in due ambiti funzionali così identificati:

- ❖ **AMBITO 1 - ATTIVITA' PRODUTTIVE QUALIFICATE/SANITARIE/RESIDENZIALI**, di superfici 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 m² 13.100 di superficie sviluppata complessiva,
 - 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.

La linea che individua il limite di separazione tra gli ambiti 1 e 2 indicata in cartografia non è di rigida definizione; sono quindi consentite limitate variazioni purché siano rispettate le superfici territoriali di ambito indicate.

Sono individuate le seguenti tavole al fine di meglio precisare i contenuti prescrittivi della presente norma:



tav. 1 - Individuazione degli ambiti funzionali, dei settori e degli edifici esistenti di cui al p.to 3 delle norme

- tav. 2 - Sub-Ambito 1A - unità minime di intervento
- tav. 3 - Individuazione dei tracciati della viabilità principale e dell'eliporto

2. Funzioni ammesse

Le funzioni e le relative quantità massime ammesse sono, oltre alle dotazioni di parcheggi pubblici e di verde, le seguenti:

Ambito 1 - Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali:

o Sub-Ambito 1A:

Il sub Ambito è suddiviso in due sottozone :

- a) sanità **m² 2840** (superfici esistenti) individuata nella TAV 2 Unità Minima di Intervento n. 4.

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.

La ricollocazione dei servizi sanitari attualmente offerti nell'edificio n. 28 Ospitalità e nell'edificio n. 10 Giansoldi nell'Unità Minima di Intervento n. 4 deve prevedere le necessarie integrazioni o separazioni tra i reparti e con l'esterno a seconda delle caratteristiche del servizio offerto, prevedendo ampie zone verdi e un funzionale sistema di accesso.

- b) produttivo a basso impatto ambientale (attività artigianali, industriali e terziario avanzato compatibili con adiacenti destinazioni residenziali e sanitarie) **m² 10260** (superfici 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.

o Sub-Ambito 1B (le quantità identificano complessivamente le superfici esistenti e di nuova realizzazione):

❖ produttivo a basso impatto ambientale	m ²	29.500
❖ direzionale	m ²	9.700
❖ residenza	m ²	14.000
❖ turistico-ricettivo	m ²	8.800
❖ sport, tempo libero	m ²	2.500
❖ commerciale, ristorazione, convegnistica	m ²	5.200
❖ funzione secondo la norma di zona	m ²	5.500

Totale **m² 75.200**

Per la definizione dei parametri urbanistici da adottare nel sub-ambito 1B si rimanda al punto 5 (settori di intervento).

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



La superficie complessiva ammessa nell'Ambito 1 è pari a **m² 91.000**

Per il calcolo di tale superficie si fa riferimento ai parametri edilizi definiti dall'art. 4 della N.T.A. del P.R.G. vigente ed in particolare

- 1) Sp- Superficie lorda di piano
- 2) Snr- Superficie non residenziale
- 3) V- Volume del fabbricato

Ambito 2 - Parco Tematico:

È 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.

In alternativa all'ipotesi di attuazione del parco tematico, è ammessa la realizzazione di un parco rurale multifunzionale con finalità turistiche, didattiche e ricreative, con le modalità e le limitazioni precisate nell'art. 4.

In entrambe le ipotesi la fascia più acclive, attualmente non insediata, adiacente al torrente Arrestra, deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di edificazione.

3. Edifici esistenti

Alla tav. 1 gli edifici esistenti vengono classificati in tre categorie:

- a. edifici 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; detti manufatti non possono essere soggetti a demolizione e pertanto sono da recuperare;
- b. edifici 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.

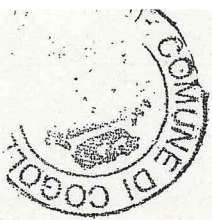
4. Modalità di attuazione

Ambito 1 - Attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali

o Sub-Ambito 1A

All'interno del Sub-Ambito 1A i singoli interventi dovranno estendersi all'intera unità minima di intervento, come individuata alla tavola 2, prevedendone le relative sistemazioni esterne. Gli interventi si attuano come segue:

- interventi di restauro e risanamento conservativo mediante D.I.A.,
- interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ammettendo la demolizione degli edifici non di interesse ai fini della conservazione (ai sensi del punto 3) con recupero della superficie edificabile all'interno delle volumetrie esistenti, in interrato o parzialmente interrato, mediante permesso di costruzione convenzionato. La tav. 2 individua le opere di



urbanizzazione relative al Sub-Ambito 1A che verranno realizzate dai titolari dei permessi di costruire ovvero dalla Pubblica Amministrazione mediante l'introito degli oneri di urbanizzazione. In ogni caso, l'eccedenza degli oneri concessori non direttamente utilizzati per l'urbanizzazione del sub-ambito 1A verrà destinata al sub-ambito 1B.

o Sub-Ambito 1B

Gli interventi si attuano attraverso Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero sub-ambito. Il lotto indicato con specifico simbolo sulla tav. 1, essendo già stato oggetto di opere di ristrutturazione ed essendo già adibito a funzione coerente con la presente normativa, ai fini dell'attuazione dello SUA, è da ritenere confermato: esso potrà essere oggetto di lievi interventi di razionalizzazione funzionale ed ambientale, senza aggravii urbanizzativi connessi all'attuazione dello SUA.

Ambito 2 – Parco Tematico

Gli interventi si attuano attraverso Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito.

In alternativa all'ipotesi di attuazione del Parco Tematico, potrà essere ammessa 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 con il Comune.

5. Settori d'intervento

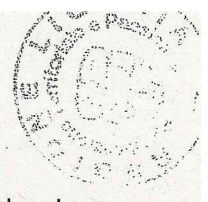
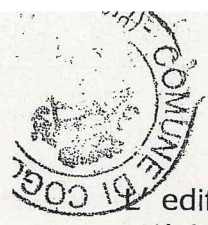
Il sub-ambito 1B è suddiviso in 4 settori di intervento, la cui individuazione è riportata sulla tav. 1. Il disegno del perimetro è da intendere indicativo, con la possibilità di variare la superficie dei singoli settori, in più o in meno, del 15%. Inoltre è ammesso un margine di flessibilità tra le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

SETTORE 1

Parametri urbanistici:

Funzione caratterizzante produttivo a basso impatto ambientale, residenza, turistico-ricettivo, sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnistica
Superficie massima ammessa m² 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.



edificio n. 28 Ospitalità è destinato alle funzioni sopra previste a condizione che le attività ivi svolte siano effettivamente trasferite all'interno della sottozona a del Sub-Ambito 1A.

SETTORE 2

Nel settore è previsto l'insediamento di attività produttive a basso impatto ambientale.

Parametri urbanistici:

Funzione caratterizzante	attività produttive a basso impatto ambientale
Funzioni ammesse	direzionale, commerciale, ristorazione, convegnistica
Superficie massima ammessa	m ² 39.200

Al fine di ridurre l'impatto ambientale, le nuove costruzioni, e le loro pertinenze, dovranno tener conto della particolare orografia del settore, ubicato a cavallo della linea di crinale, adottando specifiche tipologie edilizie, in funzione delle diversità orografiche dei due versanti.

SETTORE 3

Il settore è destinato agli insediamenti residenziali. Può essere ammesso il mantenimento dell'edificio rurale esistente con funzione residenziale o ricettiva, alternativamente alla realizzazione di uguale superficie di nuova costruzione.

Parametri urbanistici:

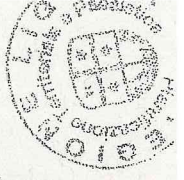
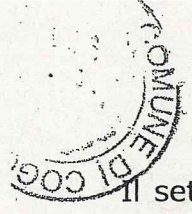
Funzione caratterizzante	residenza
Funzioni ammesse	ricettivo, sport - tempo libero.
Superficie massima ammessa	m ² 14.000 (suscettibile di riduzione in relazione all'impatto paesistico ambientale delle tipologie e dei modelli insediativi da misurarsi in relazione alle proposte dello SUA)

Dovranno essere studiate tipologie edilizie coerenti con l'assetto generale, in funzione sia dell'andamento morfologico originario del terreno sia della presenza di manufatti esistenti, sia ancora della prossimità delle nuove costruzioni all'asse principale di progetto, come definito sulla tav. 3 e al successivo punto 6. A tale proposito potrà essere verificata la possibilità di ampliare il confine del settore 3 a scapito del settore 4 lungo l'asse principale di progetto nella zona indicata sulla tav. 1 con maggiore vocazione ad accogliere una più alta concentrazione di nuova edificazione.

SETTORE 4

Il settore, ubicato in zona centrale rispetto agli altri settori delle attività produttive qualificate/sanitarie/residenziali ed al Parco, è destinato prevalentemente agli insediamenti turistico-ricettivi, ai servizi ed alle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Esso si sviluppa lungo gli assi principali di progetto (come indicati nella tav. 3 e al successivo punto 6), in prossimità dei quali dovranno essere concentrate le funzioni di maggior pregio, nel rispetto di quelle ammesse, ed edifici qualificati sotto il profilo compositivo e della qualità delle finiture architettoniche.



Il settore 4 è caratterizzato dalla presenza dell'edificio n. 29 - ex lavanderia, incluso nella categoria a) della classificazione degli "edifici esistenti" riportato al punto 3 della presente norma, considerato quindi da recuperare e non soggetto a demolizione. Tale classificazione è principalmente fondata sull'interesse del disegno dei prospetti. Sono pertanto ammessi, in via eccezionale, eventuali incrementi di superficie utilizzando le volumetrie derivanti dalla demolizione degli edifici inseriti nella categoria c) della citata classificazione degli "edifici esistenti" del settore 4 di pertinenza da riutilizzarsi in altezza e/o attraverso il ridisegno della copertura.

All'interno del settore 4 è presente un'area già destinata a discarica controllata, oggi esaurita e assoggettata a bonifica, sulla quale la realizzazione delle sistemazioni esterne e di eventuali manufatti leggeri di servizio dovranno essere compatibili con la normativa vigente in materia ambientale.

Parametri urbanistici:

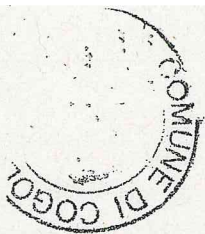
Funzione caratterizzante	turistico-ricettiva (albergo, residence), sport e tempo libero, commerciale, ristorazione, convegnoistica
Funzioni ammesse	direzionale, residenziale in quota marginale
Superficie massima consentita	m ² 16.500

L' edificio n. 10 Giansoldi è destinato alle funzioni sopra previste a condizione che le attività ivi svolte siano effettivamente trasferite all'interno della sottozona a del Sub-Ambito 1A.

Nelle more della realizzazione degli interventi è comunque possibili realizzare le strutture provvisorie necessarie a garantire la migliore fornitura dei servizi sanitari attualmente insistenti nella zona in vista del definitivo trasferimento delle funzioni presenti negli edifici 10 e 28 nel sub ambito 1°, sottozona a).

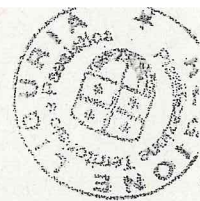
6. Indicazioni normative di carattere generale

- ✓ Lo SUA del Sub-Abitto 1B dovrà garantire:
 - il collegamento e l'accesso al plesso centrale del complesso dalla viabilità principale (Via Pratozanino), nel modo più diretto e funzionale possibile, anche mediante la realizzazione di una galleria e di un collegamento con la viabilità prevista in località Mulinetto, come esemplificato nella tav. 3, fermo restando che la realizzazione di dette nuove infrastrutture non deve costituire necessariamente vincolo urbanizzativo per la progettazione di dettaglio degli interventi . Per plesso centrale del complesso si intende il nodo di intersezione costituito dai due assi principali di progetto;
 - gli elaborati tavv. 3 e B riportano ipotesi di collegamento con la viabilità esistente provinciale e comunale da definire nell'ambito del progetto di SUA e previo coinvolgimento degli enti interessati.
 - l'accesso al nucleo abitato di Bricco Zanino/Bricco delle Fosse.
- ✓ Particolare rilievo assumono, nella definizione delle scelte progettuali dello SUA, gli accessi, sia sotto il profilo dell'immagine che sotto quello delle specializzazioni funzionali dei diversi ambiti. Sono individuati tre principali assi di accesso, a prescindere dall'ulteriore possibilità derivante dalla realizzazione della galleria, la cui effettiva fattibilità deve essere verificata nello SUA dell'Ambito 1:
 - il primo accesso è quello già oggi individuato come accesso. Lo SUA dovrà comunque approfondire e verificare alternative possibili posto che



la forte gerarchizzazione dell'asse da cui si diparte e la composizione dei volumi costituisce il più naturale e significativo accesso all'intera area;

- il secondo viene ricavato immediatamente a monte del vecchio ingresso presidiato dalla portineria. Pertanto dovrà essere posta particolare cura nel disegno progettuale della modellazione del terreno, della sistemazione del verde e della intersezione di tale nuovo accesso con l'asse principale, in modo che detta intersezione sia rimarcata e progettualmente definita;
 - il terzo accesso, ubicato a monte e funzionale al sub-ambito 1A, dovrà essere ricostruito attribuendogli l'opportuna visibilità e relazione sia funzionale che linguistica con gli organismi architettonici preesistenti.
- ✓ Lo SUA del Sub-Abitto 1B dovrà prevedere, conferendovi particolare rilievo progettuale, la definizione dell'asse centrale, della piazza di accesso da Via Pratozanino e del nodo di intersezione costituito dai due assi principali di progetto (plesso centrale) al fine di focalizzare l'intero sistema urbanistico. Lungo l'asse centrale dovrà essere tenuta in considerazione una opportuna salvaguardia dei punti di apprezzamento panoramico ipotizzando anche la progettazione di assi alberati e viali. Sulla tav. 1 sono indicate quelle aree con maggiore vocazione ad accogliere una più alta concentrazione di nuova edificazione, nel rispetto delle funzioni ammesse e delle prescrizioni di ciascun settore.
- ✓ Dovrà essere verificata la percezione esterna del nuovo complesso (edifici nuovi ed esistenti) da diversi punti di vista con studio delle valenze paesistiche e ambientali.
 - ✓ Ciascuno dei due SUA (quello del Sub-Abitto 1B e quello dell'Ambito 2) dovrà contenere uno studio specifico del verde, dei percorsi pedonali e carrabili esistenti e di progetto, indicando specifiche soluzioni progettuali con individuazione delle essenze di valore, distinguendo tra verde di contesto e verde giardino, e dei percorsi pedonali da valorizzare, in relazione agli interventi da realizzare. L'area a verde di contorno della chiesa dovrà essere mantenuta quale spazio di rispetto al manufatto stesso.
 - ✓ Lo SUA del Sub-Abitto 1B dovrà prevedere una norma attuativa tale da consentire il rilascio di titoli abilitativi per gli interventi relativi alla funzione residenziale solo successivamente al rilascio di analoghi titoli abilitativi relativi almeno al 25% del totale delle superfici ammesse destinate ad attività produttive, valutato nel complesso dell'area z.ptpt.
 - ✓ Dovrà essere garantito l'inserimento ambientale degli interventi di nuova costruzione e di infrastrutturazione, ponendo particolare attenzione al rapporto volumetrico e compositivo tra le nuove costruzioni e gli edifici esistenti e all'uso dei materiali (es: legno, vetro, "tetti verdi").
 - ✓ Nelle nuove costruzioni l'asse di sviluppo principale deve essere preferibilmente parallelo alle curve di livello e comunque consentire un'integrazione della nuova costruzione con il terreno originario, senza produrre ferite e/o soluzioni di continuità deturpanti l'ambiente.
 - ✓ Gli edifici di nuova costruzione dovranno mantenere adeguata distanza rispetto alla viabilità pubblica; in particolare per una sezione stradale di larghezza inferiore a 7 metri è necessario mantenere una distanza superiore ai 5 metri, mentre per strade oltre i 7 metri la distanza minima sarà definita nel progetto di SUA.



- ✓ Negli edifici di nuova costruzione, i locali abitabili dovranno rispettare le seguenti altezze interne:
 - locali a destinazione residenziale: 2,70 mt
 - commerciale, direzionale ed assimilabili: 3,00 mt. (fatta eccezione per soluzioni architettoniche di particolare pregio che saranno valutate nell'ambito del progetto attuativo)
 - locali a destinazione produttiva ed assimilabile: 4,5 mt. (a meno di specifici locali con particolari esigenze tecniche legate alla produzione).
- ✓ I parcheggi sono ammessi in interrato e/o seminterrato, diversamente la relativa superficie verrà detratta dalla superficie massima ammessa nel lotto di riferimento.
- ✓ Adempimento previsto sarà l'attivazione della procedura di screening ambientale disciplinato dall' art. 10 della L.R. 38/98.
- ✓ Relativamente agli standard da reperirsi per gli SUA , Ambito 1 e Ambito 2, nonché per gli interventi previsti nel Sub Ambito 1 A da attuarsi tramite permesso di costruzione convenzionato, dovranno essere garantite, salvo maggiori esigenze definite in sede di progettazione, almeno le quantità minime indicate dal D.M. 1444/68.
- ✓ Lo SUA dell'Ambito 2 definirà gli interventi relativi al Parco tematico o rurale . Tra i temi che connoteranno il Parco Tematico verrà privilegiato quello della scienza, della tecnologia e delle scoperte scientifiche. Gli eventuali volumi necessari allo svolgimento delle attività connesse alle funzioni attribuite sia al Parco tematico che a quello rurale, nel rispetto della superficie massima ammessa, saranno preferibilmente localizzati nei luoghi indicati in cartografia (tav. 1).

7. Indicazioni normative di carattere puntuale

Al fine di perseguire l'obiettivo di salvaguardare le elevate qualità ambientali e paesaggistiche e la memoria storica dei luoghi, nell'attuazione degli interventi nel sub - Ambito 1A, che avverrà con le modalità di cui al punto 4 delle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni normative:

- il muro di cinta originario, che limita il complesso dalla strada provinciale, potrà essere demolito previo studio di insieme volto a valutare le esigenze funzionali e le caratteristiche paesistiche ambientali tenendo conto del valore di " segno della memoria dei luoghi" che nel tempo ha assunto. Le eventuali nuove recinzioni dovranno consentire una visuale libera, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle attività insediate. La loro progettazione sarà volta ad obiettivi di uniformità e coerenza;
- dovrà essere conferita particolare cura alla progettazione delle sistemazioni esterne delle singole unità minime di intervento;
- il reperimento dei parcheggi di uso pubblico avverrà all'interno dei limiti, indicati nella tav. 2, delle unità minime di intervento.

Costituiscono opere di urbanizzazione dell'sub - Ambito 1A gli interventi indicati nella tav. 2 e specificatamente:

- la realizzazione degli accessi da Via Pratozanino, garantendo funzionalità e visibilità, anche in vista dell'attuazione dello SUA del sub-Ambito 1B,
- la sistemazione della viabilità pedonale e carrabile di uso pubblico, con sezione stradale non inferiore a quella esistente.