

COMUNE DI COSTARAINERA



*Sindaco Comune di Costarainera*  
*Gandolfo dott. Antonello*  
*tel. 0183 98009 - cell. 3452440235*  
[sindaco@comune.costarainera.im.it](mailto:sindaco@comune.costarainera.im.it)  
[paperik.a@libero.it](mailto:paperik.a@libero.it)

ALLEGATO n. 1

Costarainera, 13/09/2018

**Preg. mi**  
**Assessore all'Urbanistica, Pianificazione**  
**Territoriale ed Edilizia - Regione Liguria**  
**Dottor Marco Scajola**

**Vicepresidente della Regione Liguria,**  
**Assessore alla Sanità, Politiche sociali**  
**Avv. ssa Sonia Viale**

**Commissario Straordinario A.Li.Sa**  
**Dottor Walter Locatelli**  
**Piazza della Vittoria, 15**  
**16121 Genova**

**E p.c. ARTE Genova**  
**Via Bernardo Castello, 3**  
**16121 - Genova**

Oggetto: richiesta incontro per variante urbanistica "ex Ospedale Barellai" Costarainera

La presente per informare che il Consiglio Comunale con Delibera n° 25 del 30/08/2018 ha approvato la richiesta di variante urbanistica "ex Ospedale Barellai" presentata da Arte Genova il 25/05/2018, prot. n° 3709. Al riguardo si sollecita incontro come da nota allegata già inviata dallo scrivente il 23/07/2018 prot. n° 2127 e mai riscontrata

Cordiali saluti.

Il Sindaco  
Antonello Gandolfo  
  
**IL SINDACO**  
*Dott. Antonello Gandolfo*



**PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI**  
Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37



Proposta di ARTE Genova per la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà

Azienda Regionale Territoriale per  
l'Edilizia della Provincia di Genova

Individuazione dell'immobile								
Denominazione dell'immobile	Padiglione Barellai e parco annesso							
Ubicazione	Comune	Costarainera						
	Località	Piani di Costarainera						
	Indirizzo	Via Aurelia, 2						
Dati catastali	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Fabbricati		6	161		B/2	U	24.244 mc.	31.302,40
Terreni		6 SVI-Z	161		ENTE URBANO	1	6.348 mq.	
Aspetti di valutazione economica								
Valore di acquisto	euro 6.856.927,50							
Dimensioni	Fabbricato: mq. 5.279				mc 23.320			
	Terreni: mq. 4.698							
Tipologia	ex Ospedale - Fabbricato con terreno annesso e due distinti corpi bassi (servizi tecnici)							
Stato di conservazione	Buono (ristrutturato nel 2007) ad eccezione dei frontalini di buona parte dei paggioli lato mare che necessitano di manutenzione.							
Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti								
Destinazione d'uso attuale	Hospice e RSA Fisiatrice.							
Stato occupativo	Sede Hospice e RSA Fisiatrice. E' stato autorizzato l'utilizzo non esclusivo di un vano, in attesa di tornare in quello che veniva loro concesso dal Comune, attualmente oggetto di ristrutturazione.							
Durata e data di rilascio	Liberabile entro il 31 dicembre 2012: vedi Deliberazione ASL1 n. 298 del 16/05/2012;							
Disciplina urbanistica edilizia	PRG: Zona OS- Zona ospedaliera. PUC 2011 (preliminare): Servizi generali F2 destinazione attrezzature socio sanitarie, per il verde e per lo sport. DGR n. 1478 del 2011 : Strutture Ricettive Alberghiere.							
Disciplina paesistica e territoriale	PTCP: Assetto Insediativo ID-MO-A Assetto Geomorfologico MO-B/CO Assetto Vegetazionale COL-IDS-CO							
Vincoli	Piano di Bacino dei RII MINORI approvato con D.C.P. n. 91/2002 e con DGP. n. 93/2004 della Provincia d'Imperia: Pericolosità per dissesto: PG2 - Fascia fluviale: C; (vedi documentazione in allegato A)							
	Vincolo d'uso Sanitario con alienabilità subordinata al trasferimento delle attività sanitarie.							
	Ex Artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, MONUMENTALE							
	Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004 BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME. Vincolo della Soprintendenza in sede di autorizzazione all'alienazione in oggetto: Parco non frazionabile.							

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue/caratteristiche strutturali e tipologiche	<p>Edificio isolato dal contesto, che risulta più densamente urbanizzato, circondato da parco pertinenziale, posto nelle immediate vicinanze del litorale e della via Aurelia. La zonizzazione dello Strumento Generale prevede:</p> <p>Residenziale saturo BS  Ospedaliera OS  Balneazione BL</p> <p>Il PUC Definitivo adottato recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011</p>
Destinazione d'uso proposta	<p>Attività Ricettiva Alberghiera e/o Residenza Turistico Alberghiera, la cui ripartizione dei posti letto, verrà regolamentata secondo i criteri della LR N° 1/2008 art. 4 comma 1/b/Residenza nel limite del 25% della S.A. di progetto, la cui posizione, sarà definita in sede di presentazione di progetto edilizio/Pubblici Esercizi/ Servizi ricreativi e sportivi /Attrezzature di interesse comune / Usi terziari di piccole dimensioni/parcheggi/ Attrezzature per il verde /Attrezzature per la mobilità meccanizzata, pedonale e ciclabile. Attrezzature socio-sanitarie DU10.</p>
Compatibilità strutturale e tipologica	<p>Strutturalmente compatibile con l'impianto urbano/territoriale sia sotto il profilo dell'accessibilità sia del contesto ambientale.</p> <p>Tipologicamente adattabile alle funzioni proposte.</p>
Disciplina urbanistica edilizia	<p><u>Modalità d'intervento:</u> Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per redistribuzione interna ai fini dell'inserimento delle funzioni ammesse. Demolizione dei due corpi bassi (volumi tecnici) e ricostruzione di pari volumetria per realizzare parcheggi in struttura con particolare riferimento al contesto paesaggistico.</p>
	<p><u>Parametri urbanistici:</u> mantenimento della S.A. e della volumetria esistenti ad eccezione dei due corpi bassi posti nell'area di pertinenza.</p>
	<p><u>Dotazione di Servizi e Infrastrutture:</u> in relazione alla destinazione d'uso insediata, gli standard sono dimensionati in applicazione del PUC vigente.</p> <p>Deve essere comunque garantita: a) la realizzazione degli interventi di miglioramento del percorso pedonale esistente di collegamento a mare e la sua cessione al Comune: l'intervento comprenderà altresì la demolizione delle strutture del dismesso impianto di depurazione e la realizzazione di uno spazio di sosta attrezzato; b) il ripristino e sistemazione dell'accesso di levante dall'Aurelia al suddetto percorso pedonale; c) la definizione di un accesso carraio dalla viabilità principale adeguato e sicuro. Occorre reperire i parcheggi pertinenziali, che possono essere realizzati anche in struttura ed in interrato, purché tipologicamente adeguati al contesto, per una volumetria pari a quella dei corpi bassi demoliti.</p>
	<p><u>Prestazioni edilizie ambientali:</u> mantenimento dell'immagine complessiva esterna dell'edificio. Gli interventi sull'immobile devono garantire il raggiungimento della Classe energetica più elevata possibile in applicazione della vigente normativa in materia.</p> <p><u>Modalità di attuazione:</u> permesso di costruire unitario convenzionato. La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione degli interventi di miglioramento del percorso pedonale esistente di collegamento a mare e la relativa cessione al Comune: l'intervento comprenderà altresì la demolizione delle strutture del dismesso impianto di depurazione e realizzazione di uno spazio di sosta attrezzato;</li> <li>• il ripristino e sistemazione dell'accesso di levante dall'Aurelia al suddetto percorso pedonale;</li> <li>• la definizione di un accesso carraio dalla viabilità principale adeguato e sicuro</li> <li>• il completamento, per la parte di competenza di Costarainera, delle opere di protezione costiera e di ripascimento, individuate nello specifico progetto già approvato, individuate nel tratto di costa posta al confine tra i Comuni di Costarainera e San Lorenzo al mare;</li> </ul>

	<p>• la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:</p> <p>a) per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde 11,5 mq. /ab. (9mq+ 2,5mq ) (assumendo 120 mc/abitante);</p> <p>b) per i posti letto della ricettività alberghiera: standards parcheggi e verde 6 mq /posto letto, (assumendo il parametro di 80 mc/posto letto);</p> <p>- il rispetto dei parcheggi privati minimi;</p> <p>- il potenziamento ed adeguamento degli impianti a rete esistenti strettamente connesso all'attuazione dell'ambito;</p> <p><u>Norme transitorie:</u> sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo.</p> <p><u>Flessibilità:</u> in sede di progetto edilizio si definisce la posizione della quota del 25% della S.A. destinata alla funzione residenziale. Nel caso in cui gli interventi ammessi dalla disciplina urbanistica sul complesso dell'ex Padiglione Novaro e dell'ex Padiglione Barellai siano oggetto di una progettazione unitaria è ammesso il trasferimento della destinazione d'uso per funzioni sanitarie, prevista per l'ambito AR5 Novaro, nella misura minima di 70 posti letto, nell'ambito del Barellai e le funzioni previste per l'ex Padiglione Barellai, con le relative quantità come sopra indicate, sono trasferite nell'ex Padiglione Novaro. In tale ipotesi le funzioni ammesse nel complesso del Padiglione Barellai sono: attrezzature socio - sanitarie con possibilità all'interno di pubblici esercizi, attrezzature d'interesse comune. In tal caso la dotazione dei servizi e infrastrutture previste nell'ambito saranno ridefinite, in rapporto alla funzione pubblica che viene collocata.</p>
Disciplina paesistica puntuale	<p>Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso.</p> <p>E' consentita la demolizione dei corpi bassi esistenti al fine di garantire una migliore utilizzazione e fruibilità del parco stesso.</p> <p>E' prevista la prosecuzione del percorso pedonale costiero.</p> <p>In copertura degli eventuali parcheggi in struttura è prevista la realizzazione di un'area fruibile, possibilmente sistemata a verde.</p>
Ambiente	<p>L'immobile risulta comunque ricadente all'interno dell'agglomerato urbano e la variante di destinazione d'uso determina un incremento del peso insediativo. L'entità di tale incremento sarà definita in sede di presentazione del progetto di riuso. Tuttavia i margini di disponibilità allo scarico, relativi alla quota riservata al Comune di Costarainera, risultano tali da garantire il rispetto della L.R. 4/2012 (Vedi allegato B).</p>
Documenti allegati	<p><u>Estratto di mappa catastale (VAX)</u></p> <p>Planimetrie catastali;</p> <p>Documentazione fotografica</p> <p>Stralci P.T.C.P.: Assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale</p> <p>Stralcio C.T.R.</p> <p>Planimetria rilievo stato di fatto dell'ambito 1:500;</p> <p>Deliberazione ASL1 n. 298 del 16/05/2012;</p> <p>Allegato A: estratti carta delle fasce e della pericolosità idrogeologica;    Allegato B: integrazione per il tema "Ambiente".</p>

