

COMUNE DI COSTARAINERA

PROVINCIA DI IMPERIA

Il Tecnico Comunale
(Geom. Sandro BRUNENGO)

Piano Urbanistico Comunale

Definitivo

Struttura del piano

TITOLO

- **NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA**
- **NORME GEOLOGICO-TECNICHE**
- **DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE**

DATA

Dicembre 2013

BLC

ALLEGATO

IND

AII. 3

SCALA

PROGETTISTA

M. Carmen LANTERI Architetto

Studio Architettura Urbanistica

Via Priv. Grossi, 2 Sanremo

Tel/fax. +39 (0)184500421

Mail. mcl@architettilanteri.it

Web. www.architettilanteri.it

COLLABORATORI

Arch. Roberto GIOVANNINI

Arch. Tomaso LANTERI MINET

Committente

Comune di COSTARAINERA

INDICE DATA

MODIFICHE

Decreto Dipartimento Ambiente n° 2649 del 26/09/2011

Del. G.R.L. n° 1648 del 21/12/2012

Del. G.R.L. n° 669 del 07/06/2013

E' ammessa la **demolizione parziale** e **sostituzione edilizia** completa di fabbricati singoli o contigui e loro ricostruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso. La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra. E' possibile l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito di riferimento e il cambio di destinazione d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso é ammesso solo per costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967 (data della pubblicazione sulla G.U. della legge 765 del 6/8/67), fatto salvo art. 6.8.

Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, la convenzione dovrà prevedere:

- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva di legge, pari a:

a) per destinazione residenziale: standard parcheggi  1,5 mq. /ab. (assumendo 120 mc/abitante).

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod., di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui all'art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.

Sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa, nel caso non siano sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L.122/89.

Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza \geq di m. 3.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.

I parametri da rispettare sono:

Altezza alla gronda: mt 6.20

Numero massimo di piani: n. 2

Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: mt 5.00

Distanza minima dai fabbricati: mt 10

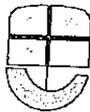
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Art. 54 - AR4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (Barellai)

UBICAZIONE: località Piani Paorelli, tra la Via Aurelia e la fascia costiera. L'ambito interessa il fabbricato denominato "Padiglione Barellai" con l'annesso parco, oggetto del programma delle alienazioni e delle valorizzazioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011.

DISCIPLINA: il PUC recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011.

SCHEMA N. NP/19374
DEL PROT. ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3136 del 16/10/2012

N. 1224

IN DATA 16/10/2012

OGGETTO : Comune di Costarainera (IM) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 - Primo stralcio: Immobile denominato ex Ospedale "Padiglione Barellai" in via Aurelia, 2.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Marilyn Fusco, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
	X	Claudio Burlando			
X		Marilyn Fusco - Presidente			
	X	Giovanni Barbagallo - Vice Presidente	X		
	X	Angelo Berlangieri - Assessore			
X		Giovanni Boitano - Assessore			
X		Renata Briano - Assessore	X		
X		Gabriele Cascino - Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
	X	Claudio Montaldo - Assessore	X		
	X	Raffaella Paita - Assessore			
X		Lorena Rambaudi - Assessore			
	X	Sergio Rossetti - Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco - Assessore			
7	6		X		
			7		

RELATORE alla Giunta Marilyn Fusco e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott.ssa Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 7 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 (Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE
DELL'ESAME

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

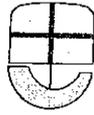
CODICE PRATICA :

3118

PAGINA : I

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

OGGETTO : Comune di Costarainera (IM) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 - Primo stralcio: Immobile denominato ex Ospedale "Padiglione Barellai" in via Aurelia, 2.

DELIBERAZIONE

N.

1224

IN

16/10/2012

del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

DATA

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 29 della l.r. 37/2011 che regola le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;

Visto l'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m. e i. che regola la procedura della Conferenza di Servizi;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 655 del 27.6.2006 e s.m. e i.;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2011/24473 del 18.10.2011 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che la Regione:

- A. con deliberazione della Giunta n. 682 del 17.6.2011, avente ad oggetto "Attuazione del Capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 – provvedimenti in materia di patrimonio", ha:
- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'articolo 22 della l.r. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *[Signature]*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 *[Signature]*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *[Signature]*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

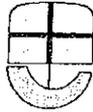
3118

P..... C..... C.....
L'ISTITUTTORE
(Chiede Incanti)

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della l.r. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili e delle molteplici specificità e problematiche che lo contraddistinguono;
- B. con l.r. n. 37 del 27.12.2011 ha approvato le "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria – Legge Finanziaria 2012" che all'articolo 29 detta le "Procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso";
- C. con deliberazione della Giunta n. 1713 del 29.12.2011, in attuazione del sopra citato art. 22 della l.r. n. 22/2010 ha:
- approvato l'alienazione ad ARTE Genova dei beni immobili di cui alla citata D.G.R. n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi ai beni di proprietà regionale;
 - rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione, realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della l.r. 37/2011 dei beni oggetto della vendita ad ARTE Genova, dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale, avvalendosi di apposita Cabina di regia;

Che in data 30.12.2011 è stato stipulato atto di trasferimento di beni immobili ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, dei beni di cui trattasi tra Regione Liguria ed ARTE Genova, rep. n. 15319, fasc. n. 6787, la quale ne è pertanto divenuta proprietaria;

Che ARTE Genova, con nota prot. n. 1624 in data 5.3.2012 ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto l'inserimento nel programma delle alienazioni e valorizzazioni di un primo lotto di beni di seguito indicati, tra quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 30.12.2011, fatta salva la possibilità di ulteriori richieste di inserimento:

- ex Ospedale "Maria Teresa", Comune di Arenzano (GE), Via S. Pietro 4;
- ex Ospedale "Padiglione Barellai", Comune di Costarainera (IM), Via Aurelia, 2;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *[Signature]*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 *[Signature]*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *[Signature]*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

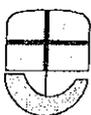
ATTO

3118

PAGINA : 2

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

- struttura sanitaria assistenziale – RSA, Comune di Alassio (SV), Via Adelasia, 22;
- struttura sanitaria dialisi, Comune di Alassio (SV), Via Adelasia, 20;

Che, con deliberazione n.280 del 13.3.2012, la Giunta regionale ha approvato, visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 5.3.2012 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consigliare nella seduta congiunta del 12.3.2012, le schede degli immobili sopra indicati, costituenti il primo stralcio del programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011;

Che la Direzione Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica, con nota PG/2012/44973 del 22.3.2012, ha invitato il Comune di Costarainera ad esprimere tramite deliberazione consiliare il proprio orientamento rispetto alla proposta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, ai sensi dei commi 5 e 7 del citato art. 29 della LR 37/2011 e ad esecutività della citata delibera a convocare la seduta di conferenza dei servizi prevista dal citato art.29.

Che la Civica Amministrazione:

- con deliberazione Consiliare n.16 del 27.4.2012 ha espresso il proprio preventivo assenso al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale primo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile dell'ex ospedale denominato "Padiglione Barellai", condizionando la stessa a quanto segue:
 - *"richiesta di inserimento di tale esplicita condizione nell'atto di alienazione, di precisare che si esclude in maniera rigorosa la possibilità di alcun intervento edilizio o comunque modificativo dell'immobile, prima della completa riallocazione della Struttura Hospice, della ASL 1 Imperiese, al fine di garantire la prosecuzione dell'attività senza soluzione di continuità, con mantenimento dei livelli di qualità oggi erogati;"*
- con deliberazione Consiliare n. 24 del 13.6.2012 modificata ed integrata dalla deliberazione Consiliare n.25 in pari data ha adottato il PUC definitivo in cui l'ambito F2 diviene Ambito di Riqualificazione AR4 recependo la disciplina urbanistica introdotta con la procedura di alienazione di cui all'art. 29 della LR 37/2011;
- con nota n. 1370 del 2.7.2012 ha convocato per il giorno 24.7.2012 la Conferenza dei Servizi prevista dal comma 7 dell'art. 29 della LR 37/2011 per la definizione della disciplina urbanistico edilizia relativa dell'immobile di che trattasi;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
16.10.2012 *Ann. Billi*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *RUB*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

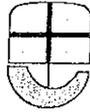
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P.....C.....C.....
L'ISTRUTTORE
(Cin. Jacani)

3118

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Che nel corso della suddetta conferenza si è concordato di apportare alcune modifiche alla scheda contenente la proposta della nuova disciplina urbanistica al fine di accogliere le richieste formulate dalla Civica Amministrazione;

Che il Comune di Costarainera ha successivamente provveduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29, comma 9, della ridetta l.r. 37/2011, mediante deposito a libera visione del pubblico del verbale della suddetta conferenza e degli atti nella stessa illustrati, per un periodo di quindici giorni dal 20.9.2012 al 5.10.2012, mediante avviso affisso all'Albo pretorio e pubblicato sulla stampa quotidiana a diffusione regionale, senza che in detto periodo siano pervenute osservazioni da parte di terzi, come da attestazione comunale in data 10.10.2012;

CONSIDERATO

Che l'immobile di che trattasi - come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. NP/2012/19232 del 12.10.2012, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale - è costituito dall'ex ospedale denominato "Padiglione Barella" e dal parco annesso, sito in Via Aurelia 2, censito al fg. 6, mapp.li 161 e 165, su cui insiste un fabbricato principale con due corpi aggiunti bassi, avente superficie di 5.430 mq e terreni annessi di 1.488 mq, che sino ad oggi è stato utilizzato per la degenza anziani avente funzione di RSA ed Hospice, in buono stato di manutenzione grazie a ristrutturazioni fatte nel 2007. Il fabbricato ha tipologia a blocco con tre corpi aggettanti verso l'ingresso principale sull'Aurelia, mentre lato mare il fronte ha sviluppo lineare maggiore. Il valore di acquisto del bene è di euro 6.856.927,50;

Che sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile:

- con il vigente PTCP sub assetto insediativo, in quanto l'immobile ricade in ambito "ID.MO.A - Insediamenti diffusi in regine di modificabilità di tipo A", disciplinato dall'art. 46 delle relative norme di attuazione che consente di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale;
- con il vigente Piano Costa, in quanto l'immobile ricade in Ambito di tutela attiva ATA 4, in cui l'indicazione di piano è volta a creare, a partire dal riutilizzo della ex linea ferroviaria, nuove condizioni di accessibilità alla linea di costa, coerenti con il modello insediativo retrostante, valorizzando le strutture esistenti come l'ex Istituto Elioterapico con pertinenze, contenendo la realizzazione di nuovi volumi. E' prevista la realizzazione della passeggiata a mare tra Costarainera e S.Lorenzo al Mare prevista anche in prosecuzione nell'Ambito di Progetto AP8 di S.Lorenzo al Mare verso Cipressa.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bijli)

16.10.2012 *Annamaria Bijli*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *Roberto*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

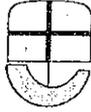
ATTO

3118

PAGINA : 4

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

Che, sotto il profilo urbanistico:

- rispetto al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DPGR n. 129 del 7.5.1999, il ridetto immobile ricade **in zona OS**, ospedaliera disciplinata dall'art. 14 delle NTA in cui sono realizzabili solo strutture sanitarie con ammissibilità di interventi di nuova costruzione tramite SOI e con rapporto di copertura 0.3 mq/mq, altezza massima di 18 mt f.t. e numero di 4 piani in elevazione;
- rispetto al progetto preliminare di PUC - adottato con DCC n. 4 del 8.3.2011 e parere regionale espresso con DGR n. 1478 del 6.12.2011, ai sensi dell'art. 39 della l.r. 36/1997 e s.m. e i.- l'immobile ricade in zona di servizi pubblici e privati disciplinata dall'art. 72 delle NCC - **sottoambito F2** compendio ospedaliero Barellai avente destinazione d'uso sanitarie e di servizio di interesse generale, in cui è possibile intervenire tramite titolo edilizio diretto a fronte di redazione di un PUO unitario comprensivo della zona F3 in caso di intervento privato tramite le manutenzioni, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio con incrementi volumetrici contenuti nel 10% dell'esistente se necessari per adeguamento tecnologico e miglioramento di confort abitativo ed energetico. Non è ammessa la demolizione parziale o la sostituzione edilizia di manufatti singoli o contigui e loro ricostruzione;

Che la variante urbanistica proposta prevede l'inserimento delle seguenti funzioni: Attività Ricettiva Alberghiera e/o Residenza Turistico Alberghiera, la cui ripartizione dei posti letto, verrà regolamentata secondo i criteri della l.r. 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;

Che nel PUC definitivo come sopra adottato l'ambito F2 diviene Ambito di Riqualficazione AR4 recependo la disciplina urbanistica introdotta con la procedura di alienazione di cui all'art. 29 della LR 37/2011;

Che l'immobile di che trattasi è inoltre soggetto:

- a vincolo paesaggistico, in quanto la zona in cui si colloca il bene risulta essere vincolata ai sensi dell'art. 142 del DLgs. 42/2004 e s.m.;
- a vincolo monumentale, in quanto, essendo edificio avente più 70 anni e di proprietà pubblica, risulta soggetto ai disposti di cui all'art. 12 del D.Lgs 42/2004 e pertanto soggetto a vincolo

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.12.12 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
16.10.2012 *Ann. Billi*

Data - IL SEGRETARIO

16/12/2012 *MB*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

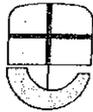
SETTORE TERRITORIALE
E PIANIFICAZIONE
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Meani)

3118

PAGINA : 5

COD. ATTO: DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

ope legis, per cui è stato rilasciata autorizzazione all'alienazione a condizione che non venga frazionato il parco circostante;

DATO ATTO

Che la nuova disciplina urbanistico edilizia dell'immobile di che trattasi è riportata nella scheda allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Che le strutture regionali a vario titolo competenti nel procedimento hanno espresso le loro valutazioni nei termini riportati nella sopracitata relazione;

Che la Commissione di Lavoro, istituita per l'esame delle pratiche non soggette all'obbligatorio parere del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, con la partecipazione del settore Affari Giuridici del Territorio per i profili di legittimità, nella seduta del 27.9.2012, ha espresso parere favorevole in merito alla variante al vigente PRG sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione dell'ex Ospedale denominato "Padiglione Barelai" in comune di Costarainera, nei termini riportati nella suddetta scheda contenente la nuova disciplina urbanistico edilizia dell'immobile;

RITENUTO

Che, per quanto in precedenza evidenziato, la variante in parola sia meritevole di favorevole considerazione;

Su proposta del Vice Presidente della Giunta con delega alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica

DELIBERA

1. di esprimere, per le motivazioni riportate nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. NP/2012/19232 del 12.10.2012, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che si condividono e si fanno proprie con la presente deliberazione, l'assenso all'approvazione della variante al vigente PRG sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione dell'ex Ospedale denominato "Padiglione Barelai", sito in via Aurelia, 2 nel Comune di Costarainera, nei termini riportati nella relativa scheda normativa allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *Barbara Montarsolo*
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bilfi)

16.10.2012 *Annamaria Bilfi*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *NR*

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

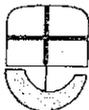
ATTO

3118

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/19374
DEL PROT. ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

2. di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio, o a suo delegato, di manifestare, nei termini di cui sopra, la presente determinazione regionale in sede di Conferenza di Servizi deliberante;

----- FINE TESTO -----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

[Handwritten signature]
(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL DIRETTORE GENERALE

16/10/2012
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

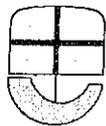
3118

P.....C.....
L'ESATTORE
[Handwritten signature]

PAGINA : 7

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/19374
DEL PROT. ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Settore

N. *1224*

IN DATA: *16/10/2012*

OGGETTO : Comune di Costarainera (IM) - Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 - Primo stralcio: Immobile denominato ex Ospedale "Padiglione Barellai" in via Aurelia, 2.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 12:

- Relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. NP/2012/19232 del 12.10.2012;
- Scheda normativa definitiva;

----- FINE TESTO -----

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bili)
16.10.2012

ALLEGATO
ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

CODICE PRATICA :

3118

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

REGIONE LIGURIA

**DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA**

Genova, 12.10.2012

Prot. n. NP/2012/19232

Class. G11.6.2

Fascicolo n. 116/2012

Pratica n. 3118

Settore Urbanistica e

Tutela del Paesaggio

RELAZIONE TECNICA

**PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI NON
STRUMENTALI DI PROPRIETA' DELLA REGIONE LIGURIA**

Procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011

OGGETTO: COMUNE DI COSTARAINERA (IM)

EX OSPEDALE "BARELLAI" SITO IN VIA AURELIA 2

PREMESSE

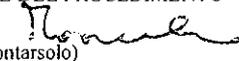
Con D.G.R. n. 682 del 17.6.2011, ad oggetto "Attuazione del Capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 – provvedimenti in materia di patrimonio", la Giunta regionale ha:

- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;
- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della l.r. n. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili e delle molteplici specificità e problematiche che lo contraddistinguono;

Con D.G.R. n. 1713 del 29.12.2011 la Giunta regionale, in attuazione dell'art. 22 della medesima l.r. n. 22/2010 ha:

- approvato l'alienazione ad ARTE Genova dei beni immobili di cui alla citata D.G.R. n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi ai beni di proprietà regionale;
- rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione, realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della 27.12.2011 n. 37 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria – Legge Finanziaria 2012", dei beni oggetto della vendita ad ARTE Genova, dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale, avvalendosi della Cabina di regia;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)
16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

P C C
DISPENSATORE
16/10/2012

In data 30.12.2011 è stato stipulato atto di trasferimento di beni immobili ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, dei beni di cui trattasi tra Regione Liguria ed ARTE Genova, rep. n. 15319, fasc. n. 6787, la quale ne è pertanto divenuta proprietaria;

La L.R. 27.12.2011 n. 37 all'articolo 29 prevede, al comma 1, che gli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni possono essere inseriti nel programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, dalla Provincia e dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione. A corredo del programma ciascuna Amministrazione allega una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei presupposti di cui al comma 2 e la relativa disciplina. Il comma 2 dispone che gli immobili inseriti nel programma predetto possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al Comune interessato;

Atteso che ARTE Genova, con nota prot. n. 1624 in data 05/03/2012 ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto l'inserimento nel programma delle alienazioni e valorizzazioni di un primo lotto di beni di seguito indicati, tra quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 30.12.2011, fatta salva la possibilità di ulteriori richieste di inserimento:

- ex Ospedale "Maria Teresa", Comune di Arenzano (GE), Via S. Pietro 4;
- ex Ospedale "Barellai", Comune di Costarainera (IM), Via Aurelia, 2;
- struttura sanitaria assistenziale - RSA, Comune di Alassio (SV), Via Adelasia, 22;
- struttura sanitaria dialisi, Comune di Alassio (SV), Via Adelasia, 20;

Con DGR n.280 del 13.3.2012 la Giunta regionale ha approvato, visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 5/03/2012 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consigliare nella seduta congiunta del 12/03/2012, le schede degli immobili sopra indicati, costituenti il primo stralcio del programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011, in cui sono contenuti i seguenti elementi:

- ubicazione degli immobili,
- dati catastali,
- relativo valore,
- disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area
- nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile ai sensi del medesimo art. 29, comma 2;

Il Comune di Costarainera è dotato di PRG approvato con DPGR n. 129 del 7.5.1999 soggetto a revisione e con DCC n. 24 del 13.6.2012, integrata dalla DCC n. 25 del 13.6.2012, ha adottato il progetto definitivo di PUC inviato in data 23.7.2012 alla Regione per il nulla osta in merito alle proposte varianti al PTCF.

Con nota PG/2012/44973 del 22.3.2012 la Direzione Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale ha invitato il Comune di Costarainera ad esprimere tramite deliberazione consiliare il proprio

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *[firma]*
(Arch. Barbara Montarsolet)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 *[firma]*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *[firma]*

SEGRETERIA REGIONALE
E SERVIZI CONSILIARI
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Mosani)

orientamento rispetto alla proposta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, ai sensi dei commi 5 e 7 del citato art. 29 della LR 37/2011 e ad esecutività della citata delibera a convocare la seduta di conferenza dei servizi prevista dal citato art.29.

Con DCC n.16 del 27.4.2012 il Comune ha espresso il proprio preventivo assenso al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale primo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile dell'ex ospedale denominato "Padiglione Barellai", condizionando la stessa a quanto segue:

- *"richiesta di inserimento di tale esplicita condizione nell'atto di alienazione, di precisare che si esclude in maniera rigorosa la possibilità di alcun intervento edilizio o comunque modificativo dell'immobile, prima della completa riallocazione della Struttura Hospice, della ASL 1 Imperiese, al fine di garantire la prosecuzione dell'attività senza soluzione di continuità, con mantenimento dei livelli di qualità oggi erogati;"*

Con DCC n. 24 del 13.6.2012 modificata ed integrata dalla DCC n.25 in pari data il Comune di Costarainera ha adottato il PUC definitivo in cui l'ambito F2 diviene Ambito di Riqualficazione AR4 recependo la disciplina urbanistica introdotta con la procedura di alienazione di cui all'art. 29 della LR 37/2011.

Con nota n. 1370 del 2.7.2012 la Civica Amministrazione ha convocato per il giorno 24.7.2012 la Conferenza dei servizi prevista dal comma 7 dell'art. 29 della LR 37/2011 per la definizione della disciplina urbanistico edilizia relativa dell'immobile di che trattasi.

Nel corso della suddetta conferenza si è concordato di apportare alcune modifiche alla scheda contenente la proposta della nuova disciplina urbanistica al fine di accogliere le richieste formulate dalla Civica Amministrazione.

Il Comune di Costarainera ha successivamente provveduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29, comma 9, della ridetta l.r. 37/2011, mediante deposito a libera visione del pubblico del verbale della suddetta conferenza e degli atti nella stessa illustrati, per un periodo di quindici giorni dal 20.9.2012 al 5.10.2012, mediante avviso affisso all'Albo pretorio e pubblicato sulla stampa quotidiana a diffusione regionale, senza che in detto periodo siano pervenute osservazioni da parte di terzi, come da attestazione comunale in data 10.10.2012.

Dati generali del bene oggetto di valorizzazione

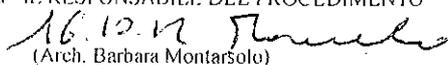
Il Bene in argomento oggetto di valorizzazione, denominato Padiglione Barelai e parco annesso, è individuato al NCT al fg. 6 mapp.li 161 e 165, su cui insiste un fabbricato principale con due corpi aggiunti bassi, avente superficie di 5.430 mq e terreni annessi di 1.488 mq, che sino ad oggi è stato utilizzato per la degenza anziani avente funzione di RSA ed Hospice, in buono stato di manutenzione grazie a ristrutturazioni fatte nel 2007.

Il fabbricato ha tipologia a blocco con tre corpi aggettanti verso l'ingresso principale sull'Aurelia, mentre lato mare il fronte ha sviluppo lineare maggiore. In altezza il volume si eleva per quattro livelli in gran parte balconati. Il valore di acquisto del bene è di euro 6.856.927,50.

REGIME URBANISTICO E DI VINCOLO VIGENTE

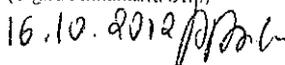
- **PTCP.** L'immobile ricade in ambito ID-MO-A disciplinato dall'art. 46 delle NA di PTCP con adiacente PU, e art. **79 bis** della variante di salvaguardia per la valorizzazione dell'ex tracciato ferroviario

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

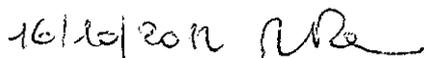
16.10.12 
(Arch. Barbara MontarSolo)

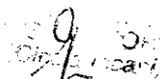
Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bilì)

16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 



- **Piano Costa e variante:** Ambito di tutela attiva ATA 4 – in cui l'indicazione di piano è volta a creare, a partire dal riutilizzo della ex linea ferroviaria, nuove condizioni di accessibilità alla linea di costa, coerenti con il modello insediativo retrostante, valorizzando le strutture esistenti come l'ex Istituto Elioterapico con pertinenze, contenendo la realizzazione di nuovi volumi. E' prevista la realizzazione della passeggiata a mare tra Costarainera e S.Lorenzo al Mare prevista anche in prosecuzione nell'Ambito di Progetto AP8 di S.Lorenzo al Mare verso Cipressa. Con DGR 936 del 29.7.2011 è stata adottata la variante di aggiornamento del Piano territoriale di coordinamento della Costa che per l'ambito di Costarainera ha deciso di stralciare la previsione di un nuovo impianto nautico di categoria C1 da localizzare lungo costa.
- **PRG :** il bene ricade in **zona OS**, ospedaliera disciplinata dall'art. 14 delle NTA in cui sono realizzabili solo strutture sanitarie con ammissibilità di interventi di nuova costruzione tramite SOI e con rapporto di copertura 0.3 mq/mq, altezza massima di 18 mt f.t. e numero di 4 piani in elevazione
- **PUC – progetto preliminare adottato** con DCC n. 4 del 8.3.2011 e parere regionale espresso con DGR n. 1478 del 6.12.2011, ai sensi dell'art. 39 della l.r. 36/1997 e s.m. ei. L'immobile ricade in zona di servizi pubblici e privati disciplinata dall'art. 72 delle NCC – **sottoambito F2** compendio ospedaliero Barellai avente destinazione d'uso sanitarie e di servizio di interesse generale, in cui è possibile intervenire tramite titolo edilizio diretto a fronte di redazione di un PUO unitario comprensivo della zona F3 in caso di intervento privato tramite le manutenzioni, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio con incrementi volumetrici contenuti nel 10% dell'esistente se necessari per adeguamento tecnologico e miglioramento di confort abitativo ed energetico. Non è ammessa la demolizione parziale o la sostituzione edilizia di manufatti singoli o contigui e loro ricostruzione. Nel dettaglio la Regione, con la sopra citata DGR n.1478/2011 relativamente all'ambito sopra indicato, si è espressa nei seguenti termini:
 - non idoneità della previsione del DT1 da stralciare e riclassificare in ambito di Conservazione del PTCP
 - sia per il complesso Ospedale Novaro F3 che per il Barellai F2, il progetto preliminare di PUC ha confermato la funzione sanitaria e di servizio generale territoriale senza verificare le programmazioni di livello regionale, infatti entrambi i beni saranno oggetto di alienazione
 - per il padiglione Barellai in argomento parere regionale propone che in assenza di un'indicazione urbanistica condivisa tra AC-Regione e Asl le funzioni insediate dovranno essere compatibili all'organismo edilizio, con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione e ammettendo funzioni di tipo ricettivo di tipologia caratterizzante alberghiera tradizionale o compatibile RTA attuabile tramite interventi di ristrutturazione con mantenimento delle previsioni di percorrenza pubblica e ciclopedonale.
- **PUC definitivo in itinere:** l'ambito F2 diviene Ambito di Riqualficazione AR4 recependo la disciplina urbanistica introdotta con la procedura di alienazione di cui all'art. 29 della LR 37/2011.
- **Vincolo paesaggistico:** La zona in cui si colloca il bene risulta essere soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del DLgs. 42/2004 e s.m., in quanto ricadente in parte nella fascia di rispetto dei 300 mt dalla linea di costa ed in prossimità del tracciato della Via Aurelia
- **Vincolo monumentale:** essendo edificio avente più 70 anni e di proprietà pubblica risulta soggetto ai disposti di cui all'art. 12 del D.Lgs 42/2004 e pertanto soggetto a vincolo ope legis. E' stato rilasciata autorizzazione all'alienazione a condizione che non venga frazionato il parco circostante.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 *Barbara Montarsole*
(Arch. Barbara Montarsole)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 *Annunziata*

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 *Ug*

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Jacani)

➤ **Piano di bacino: zona FU/MA**

La disciplina urbanistica ed edilizia proposta dalla Regione nella presente procedura di valorizzazione prevede quanto segue.

- Destinazione d'uso proposta: Attività Ricettiva Alberghiera e/o Residenza Turistico Alberghiera/Residenza nel limite del 25% della S.A. di progetto/Pubblici Esercizi.
- Modalità di intervento: ristrutturazione edilizia per redistribuzione interna ai fini dell'inserimento delle funzioni ammesse. Demolizione dei due corpi bassi (volumi tecnici).
- Parametri urbanistici: mantenimento della S.A. e della volumetria esistenti ad eccezione dei due corpi bassi posti nell'area di pertinenza
- Dotazione di Servizi e Infrastrutture: in relazione alla destinazione d'uso insediata, gli standard sono dimensionati in applicazione del PUC vigente. Deve essere garantita la realizzazione del raccordo pedonale del percorso esistente a mare, attualmente interrotto. Occorre reperire i parcheggi pertinenziali, che possono essere realizzati anche in struttura, purché tipologicamente adeguati al contesto, per una volumetria pari a quella dei corpi bassi demoliti
- Prestazioni edilizie ambientali: 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
- Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.
- Norme transitorie: sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo.
- Flessibilità: in sede di progetto edilizio si definisce la posizione della quota del 25% della S.A. destinata alla funzione residenziale.
- Disciplina Paesistica Puntuale Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso. E' consentita la demolizione dei corpi bassi esistenti al fine di garantire una migliore utilizzazione e fruibilità del parco stesso. E' prevista la prosecuzione del percorso pedonale costiero. In copertura degli eventuali parcheggi in struttura è prevista la realizzazione di un'area fruibile, possibilmente sistemata a verde.

In data 24.7.2012 si è svolta la conferenza dei servizi durante la quale sono state concordate le modifiche e le integrazioni da introdurre nella scheda approvata con DGR n.280 del 13.3.2012, di seguito riassunte.

Durata e data 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.

Vincoli (integrati con Piano di Bacino e vincolo sanitario):

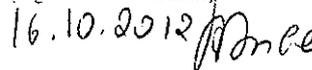
- Piano di Bacino dei RII MINORI approvato con D.C.P. n. 91/2002 e con DGP. n. 93/2004 della Provincia d'Imperia: Pericolosità per dissesto: PG2 - Fascia fluviale: C; (vedi documentazione in allegato A)
- Vincolo d'uso Sanitario con alienabilità subordinata al trasferimento delle attività sanitarie.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

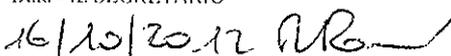
16.10.12 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO - SETTORE

Destinazione d'uso proposta: Attività Ricettiva Alberghiera e/o Residenza Turistico Alberghiera, la cui ripartizione dei posti letto, verrà regolamentata secondo i criteri della l.r. 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.

Modalità di intervento: 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.

Dotazione di Servizi e Infrastrutture: in relazione alla destinazione d'uso insediata, gli standard sono dimensionati in applicazione del PUC vigente.

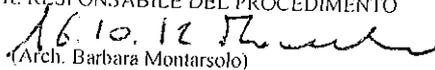
Deve essere comunque garantita: a) la realizzazione degli interventi di miglioramento del percorso pedonale esistente di collegamento a mare e la sua cessione al Comune: l'intervento comprenderà altresì la demolizione delle strutture del dismesso impianto di depurazione e la realizzazione di uno spazio 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.

Modalità di attuazione: permesso di costruire unitario convenzionato. La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, deve prevedere:

- 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;
- il ripristino e sistemazione dell'accesso di levante dall'Aurelia al suddetto percorso pedonale;
- la definizione di un accesso carraio dalla viabilità principale adeguato e sicuro;
- 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;
- 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:
 - a) per destinazione residenziale: standard parcheggi e verde 11,5 mq./ab. (9mq+ 2,5mq) (assumendo 120 mc/abitante);
 - b) per i posti letto della ricettività alberghiera: standard parcheggi e verde 6 mq. /posto letto, (assumendo il parametro di 80 mc/posto letto);
- il rispetto dei parcheggi privati minimi;
- il potenziamento ed adeguamento degli impianti a rete esistenti strettamente connesso all'attuazione dell'ambito;

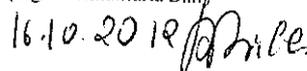
Flessibilità: in sede di progetto edilizio si definisce la posizione della quota del 25% della S.A. destinata alla funzione residenziale. Nel caso in cui gli interventi ammessi dalla disciplina urbanistica sul complesso dell'ex Padiglione Novaro e dell'ex Padiglione Barellai siano oggetto di una progettazione 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

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

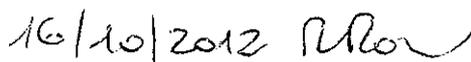
16.10.12 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C O
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

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.

Disciplina Paesistica Puntuale: Mantenimento dell'unitarietà del parco annesso.

E' consentita la demolizione dei corpi bassi esistenti al fine di garantire una migliore utilizzazione e fruibilità del parco stesso. E' prevista la prosecuzione del percorso pedonale costiero.

In copertura degli eventuali parcheggi in struttura è prevista la realizzazione di un'area fruibile, possibilmente sistemata a verde.

Ambiente (di nuova introduzione): 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).

Documenti allegati (integrativi rispetto a quelli approvati con DGR n.280 del 13.3.2012):

- Planimetria rilievo stato di fatto dell'ambito 1:500;
- Deliberazione ASL1 n. 298 del 16/05/2012;
- Allegato A: estratti carta delle fasce e della pericolosità idrogeologica e Allegato B: integrazione per il tema "Ambiente".

VALUTAZIONI

I Settori **Valutazione Impatto Ambientale e del Ciclo Integrato delle Risorse Idriche** con nota congiunta prot. IN/2012/14068 del 19.6.2012 hanno espresso le proprie valutazioni nei seguenti termini:

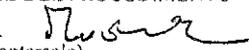
"Gli interventi di cui al programma in oggetto consistono in ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, con modesti incrementi volumetrici, e previsioni d'uso analoghe, in termini di carico insediativo, alle preesistenti, ed in quanto tali non rientrano nel campo di applicazione delle norme vigenti in materia di VAS. Si prende per altro positivamente atto dell'attenzione data nelle schede all'efficientazione energetica degli edifici. In relazione alle problematiche legate al trattamento depurativo, si propone di integrare la scheda intervento di ARTE con il tema "Ambiente" collocando al suo interno l'esigenza legata a tale aspetto:

*LR 4/2012: da applicare se l'immobile risulta ricadente all'interno dell'agglomerato (D.LGS 152/2006) e se la variante determina un **incremento del carico inquinante**. In tal caso detto incremento dovrà trovare risposta nell'adeguato sistema depurativo esistente, In alternativa l'esistente sistema fognario depurativo dovrà essere preventivamente adeguato anche tramite ricorso a sistemi individuali di trattamento appropriato".*

Da tale parere è derivata la necessità di adeguamento della scheda sopra citata con gli argomenti Ambiente ed il relativo allegato B come sopra indicato, in quanto la nuova destinazione d'uso può comportare un aumento di carico di peso insediativo non valutabile in sede di approvazione della presente variante urbanistica e demandando quindi le valutazioni del caso alla fase progettuale.

Rispetto alla strumentazione urbanistica sovra comunale la variante derivante dalla procedura di alienazione risulta coerente, in particolar modo rispetto alle previsioni della passeggiata a mare prevista in

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

16.10.12 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
ISTRUTTORE
(Cinzia Agami)

quanto l'adeguamento della scheda ha permesso di introdurre delle clausole specifiche che il permesso di costruire convenzionato dovrà garantire nel termine di opere di urbanizzazione da rendere a fronte dell'introduzione delle nuove funzioni.

Il **Settore Assetto del Territorio** con nota IN/2012/16424 del 19.7.2012 ha espresso proprio parere evidenziando problematiche di non coerenza tra la carta geomorfologica e geologica di PUC, come espresso in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, in particolar modo sul sito interessato dall'immobile oggetto di alienazione, demandando alla conferenza di darsi carico di verificare la coerenza degli interventi e delle destinazioni d'uso previste con il quadro conoscitivo emerso in sede di progettazione del PUC.

A fronte di ciò la conferenza ha valutato in modo approfondito l'argomento e da ciò sono emerse le integrazioni e modifiche introdotte alla scheda, come sopra riportate, relative all'allegato A.

CONCLUSIONI

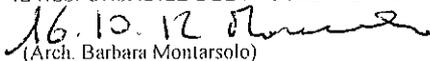
Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che le varianti sottese al programma di alienazione e valorizzazione relativo all'immobile dell'Ex ospedale denominato padiglione Barellai sito in Via Aurelia 2 a Costarainera siano meritevoli di approvazione ai sensi dell'art. 29 LR 37/2011 in quanto:

- le funzioni proposte sono omogenee e rispettano le zonizzazioni limitrofe, volte a creare un comparto coerente con le caratteristiche urbanistiche e paesistico – ambientali del contesto, anche con l'introduzione delle nuove destinazioni d'uso sull'ambito ad oggi destinato a servizi pubblici ospedalieri; si dà inoltre atto che la variante di che trattasi prevede comunque il mantenimento di una quota di posti letto da destinare a RSA
- l'accessibilità e i collegamenti alle nuove funzioni ricettive e residenziali saranno garantite sia dall'infrastrutturazione esistente sia dalla fase di progettazione in risposta ai requisiti previsti dalla convenzione e dal piano della costa;
- la diminuzione della percentuale di standard di servizio pubblico sarà compensata in sede di convenzione con la C.A. a cui è soggetta l'attuazione del comparto oggetto di alienazione

Rispetto ai rapporti con la LR 4/2012, avuto riguardo al parere espresso dal Dipartimento Ambiente sopra riportato, si dà atto che la variante si è data carico di prevedere le verifiche del caso in fase di progettazione introducendo apposita norma ambientale.

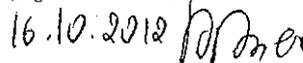
FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

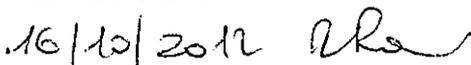
16.10.12 
(Arch. Barbara Montarsolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bilì)

16.10.2012 

Data - IL SEGRETARIO

16/10/2012 

SETTORE ATTIVITÀ CENTRALI
E SPANZIONATE

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



ARTE Genova - Valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà - Scheda normativa definitiva

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	Idita Catast.	
	Fabbricati	6	161		B/2	U	24.244 mc.	31.302,40	
	Terreni	6	165		ORTO IR FI	1	1488 mq.	R.A. 129,11	
Aspetti di valutazione economica									
Valore di acquisto	euro 6.856.927,50								
Dimensioni	Fabbricato:	mq. 5.430							mc
	Terreni:	mq. 1.488							
Tipologia	ex Ospedale - Fabbricato con terreno annesso e due distinti corpi bassi (servizi tecnici)								
Stato di conservazione	Buono (ristrutturato nel 2007) ad eccezione dei frontolini di buona parte dei poggiosi lato mare che necessitano di manutenzione.								
Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti									
Destinazione d'uso attuale	Hospice e RSA Fisiatrica.								
Stato occupativo	Sede Hospice e RSA Fisiatrica. 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.								

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incanti)

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue/caratteristiche strutturali e tipologiche	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: Residenziale saturo BS Ospedaliera OS Balneazione BL Il PUC Definitivo adottato recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011
Destinazione d'uso proposta	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
Compatibilità strutturale e tipologica	Strutturalmente compatibile con l'impianto urbano/territoriale sia sotto il profilo dell'accessibilità sia del contesto ambientale. Tipologicamente adattabile alle funzioni proposte.
Disciplina urbanistica edilizia	<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.
	<u>Parametri urbanistici:</u> mantenimento della S.A. e della volumetria esistenti ad eccezione dei due corpi bassi posti nell'area di pertinenza.
	<u>Dotazione di Servizi e Infrastrutture:</u> in relazione alla destinazione d'uso insediata, gli standard sono dimensionati in applicazione del PUC vigente. 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.
	<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.
	<u>Modalità di attuazione:</u> permesso di costruire unitario convenzionato. La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, deve prevedere: • 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; • il ripristino e sistemazione dell'accesso di levante dall'Aurelia al suddetto percorso pedonale; • la definizione di un accesso carraio dalla viabilità principale adeguato e sicuro • 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;

	<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;</p> <p>Allegato B: integrazione per il tema "Ambiente".</p>

ATTESTO che la presente COPIA elaborata su n. 20 pagine da me singolarmente firmate, E' CONFORME ALL'ORIGINALE agli atti.

Genova, 22 Ottobre 2012



L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

16/10/2012, 20.12 - 12



Comune di Costarainera

PROVINCIA DI IM

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.1

OGGETTO:

Programma di Rigenerazione Urbana - Edilizia Residenziale Sociale e Valorizzazione del patrimonio pubblico - Variante allo strumento urbanistico attuativo ed indirizzi, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 (s.m.i.) come modificato dall'art. 22 della L.R. n° 29/2016. Approvazione definitiva dell'aggiornamento del PUC (art. 43, comma 9, L.R. n° 36/1997 - L.R. 29/2016).

L'anno DUEMILADICIASSETTE addì DICIANNOVE del mese di GENNAIO alle ore venti e minuti trenta nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Gandolfo Antonello - Presidente	Sì
2. Mareri Pietro - Vice Sindaco	Sì
3. Raineri Teresa - Assessore	Giust.
4. Amoretti Mattia - Consigliere	Sì
5. Marino Pio Lanza - Consigliere	Giust.
6. Rigotto Roberto - Consigliere	Sì
7. Arciuolo Andrea - Consigliere	Giust.
8. Roà Simona - Consigliere	Sì
9. Brion Carlo - Consigliere	Sì
10. Pulisciano Michele - Consigliere	Sì
11. Giordano Luciana - Consigliere	Sì
12.	
13.	
Totale Presenti:	8
Totale Assenti:	3

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dott. Antonino Germanotta il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Dott. Gandolfo Antonello nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 adottata in data 08 gennaio 2014, esecutiva, è stato definitivamente approvato il PUC del Comune di Costarainera, entrato in vigore il 16 aprile 2014;

Tanto premesso;

RICHIAMATA la propria deliberazione n° 37/2014, esecutiva, ad oggetto: Programma di Rigenerazione Urbana – Edilizia Residenziale Sociale e Valorizzazione del Patrimonio Pubblico – Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo e Indirizzi;

RICHIAMATA, altresì, la propria deliberazione n° 01/2016 adottata in data 28 gennaio 2016, esecutiva, avente ad oggetto: Programma di Rigenerazione Urbana – Edilizia Residenziale Sociale e Valorizzazione del Patrimonio Pubblico – Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo e Indirizzi ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/1997 come modificato dall'art. 50 della L.R. n° 11/2015;

RICHIAMATA, infine, la propria deliberazione n° 11/2016 adottata in data 13 aprile 2016, esecutiva, con la quale si è preso atto della mancata presentazione di opposizioni e/o osservazioni alla propria deliberazione n° 01/2016 a conclusione della fase di pubblicità/partecipazione;

Per quanto sopra;

UDITA la relazione del Sindaco che invita i presenti a deliberare l'aggiornamento definitivo del PUC di questo Comune a seguito delle varianti normative e puntuali di cui agli allegati A e B della propria deliberazione n° 01/2016;

Dopo breve discussione;

VISTE le vigenti norme;

VISTA la delibera G.R. 995/2014;

VISTA la delibera G.R. 1224/2014;

VISTA la Legge Regionale n° 36/1997 e ss. mm.;

VISTA la Legge Regionale n° 29/2016;

ACQUISITO il parere tecnico favorevole reso dal responsabile del servizio Sig. Sandro Brunengo ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. D.Lgs. n° 267/2000;

PROCEDUTOSI a votazione per alzata di mano si constata il seguente risultato:

- presenti: 8;
- votanti: 8;
- favorevoli: 8;
- contrari: 0;
- astenuti: 0;

In conformità,

DELIBERA

DI APPROVARE l'aggiornamento definitivo del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/1997 e ss.mm. rubricato: flessibilità procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato, come rappresentato negli allegati A) e B) della propria deliberazione n° 01/2016 che vengono integralmente richiamati per costituirne parte integrante della presente deliberazione (Allegato A);

DI DARE mandato al RUP di porre in essere quanto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento.

Con successiva ed unanime votazione (8 favorevoli) il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n°267/2000 e ss.mm. ii. stante l'urgente necessità di procedere nell'iter burocratico.

Del che si è redatto il presente verbale

Il Sindaco
F.to : Gandolfo Antonello

Il Segretario Comunale
F.to : Dott. Antonino Germanotta

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N _____ del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 10/03/2017 al 25/03/2017 come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Costarainera, li _____

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Antonino Germanotta

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Li, _____

Il Segretario Comunale
Dott. Antonino Germanotta

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 19-gen-2017

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Costarainera, li _____

Il Segretario Comunale
Dott. Antonino Germanotta

Quadro di raffronto estratto N.T.A. in vigore ed in variante puntuale

PREVISIONE URBANISTICA	VARIANTE PROPOSTA
<p>Art. 46 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE Ai sensi degli art. 26 e 27 della L.R. n. 38/2007 il Comune individua gli interventi di edilizia residenziale sociale all'interno dell'ambito ACI (Piani Paorelli) mediante il recupero a cura dell'ARTE di Imperia dell'ex scuola elementare di proprietà comunale da destinare a 5 alloggi (di cui 1 alloggio destinato a ERP e 4 alloggi destinati a edilizia agevolata o convenzionata), oltre ambulatorio medico sulla base della verifica del fabbisogno abitativo di residenza primaria assunto con Delibera Consiglio Comunale N° 8 del 4.4.2012.</p>	<p>Art. 46 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE Ai sensi degli art. 26 e 27 della L.R. n. 38/2007 il Comune individua gli interventi di edilizia residenziale sociale all'interno dell'ambito ACI (Piani Paorelli) mediante il recupero a cura dell'ARTE di Imperia dell'ex scuola elementare di proprietà comunale da destinare a 5 6 alloggi destinati ad ERP (di cui 1 alloggio destinato a ERP e 4 alloggi destinati a edilizia agevolata o convenzionata), oltre ambulatorio medico sulla base della verifica del fabbisogno abitativo di residenza primaria assunto con Delibera Consiglio Comunale N°8 del 4.4.2012.</p>
<p>Art. 54 - AR4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE, (Barellai) UBICAZIONE: località Piani Paorelli, tra la Via Aurelia e la fascia costiera. L'ambito interessa il fabbricato denominato "Padiglione Barellai" con l'annesso parco, oggetto del programma delle alienazioni e delle valorizzazioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011. DISCIPLINA: il PUC recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011 (DGR 1224/2012).</p>	<p>Art. 54 - AR4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE, (Barellai) UBICAZIONE: località Piani Paorelli, tra la Via Aurelia e la fascia costiera. L'ambito interessa il fabbricato denominato "Padiglione Barellai" con l'annesso parco, oggetto del programma delle alienazioni e delle valorizzazioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011. DISCIPLINA: il PUC recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011 (DGR 1224/2012). <i>Alla scheda normativa definitiva, in coda al paragrafo 'Disciplina urbanistica edilizia', viene aggiunta la seguente indicazione:</i> La civica Amministrazione, qualora accedesse a finanziamenti pubblici per la realizzazione di tutte o in parte le opere pubbliche previste a carico dei soggetti attuatori degli interventi (contenuti nella convenzione, come sopra delineati) anticipatamente al ricevimento da parte degli stessi, di istanza di rilascio di permesso di costruire convenzionato - secondo le Modalità di Intervento sopra indicate -, avrà facoltà di realizzare dette opere (ed acquisire le eventuali aree ed immobili necessari, tramite idonei atti) a propria cura e spese. In tale eventualità, al momento del rilascio del permesso di costruire, dette opere verranno sostituite da altre, di analoga entità a quelle già previste per la realizzazione degli interventi nell'ambito AR4 e da porre a carico dei soggetti attuatori. <i>Alla scheda normativa definitiva, nel paragrafo Disciplina urbanistica edilizia, in coda al sottoparagrafo Dotazioni di servizi ed infrastrutture', viene aggiunta la seguente indicazione:</i> Resta ferma la possibilità, per il Comune, nell'ambito di un programma di recupero turistico e valorizzazione del lungomare, del mantenimento delle strutture del dismesso impianto di depurazione, per una loro riconversione con l'utilizzo delle nuove tecnologie, in volume da destinare a struttura informativa/didattica e pubblico servizio turistico.</p>
<p>Art. 55 - AR5 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE dell'EX COMPLESSO OSPEDALIERO (Novaro) UBICAZIONE: località Piani Paorelli, complesso Novaro a Nord Via Aurelia. Si tratta dell'area di oltre mq 54.000 che comprende il parco e i padiglioni sanitari dismessi per una volumetria di circa mc 58000 [...]</p>	<p>Art. 55 - AR5 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE dell'EX COMPLESSO OSPEDALIERO (Novaro) UBICAZIONE: località Piani Paorelli, complesso Novaro a Nord Via Aurelia. Si tratta dell'area di oltre mq 54.000 che comprende il parco e i padiglioni sanitari dismessi per una volumetria di circa mc 58000 [...] <i>Alla scheda normativa definitiva, in coda al paragrafo 'Margini di flessibilità, viene aggiunta la seguente indicazione:</i> La civica Amministrazione, qualora accedesse a finanziamenti pubblici per la realizzazione di tutte o in parte le opere pubbliche previste a carico dei soggetti attuatori degli interventi (contenuti nella convenzione, come sopra delineati) anticipatamente al ricevimento da parte degli stessi di istanza di rilascio di permesso di costruire convenzionato - secondo le Modalità di Intervento</p>

	<p>sopra indicate -, avrà facoltà di realizzare dette opere (ed acquisire le eventuali aree ed immobili necessari, tramite idonei atti) a propria cura e spese. In tale eventualità, al momento del rilascio del permesso di costruire, dette opere verranno sostituite da altre, di analoga entità a quelle già previste per la realizzazione degli interventi nell'ambito AR5 e da porre a carico dei soggetti attuatori.</p>
<p>Art. 56 - ARL - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE UBICAZIONE : coincide con il tratto costiero DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU4, DU12, DU13, DU17. Inoltre :strutture di balneazione di uso pubblico, spiagge, sistemazione del litorale e a verde Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate finì ad esaurimento. MODALITA' DI INTERVENTO: permesso di costruire unitario convenzionato. All'interno dell'ambito il PUC localizza un' area ove è ammessa, nella parte immediatamente ad est dell'ambito ARS, la creazione di una struttura leggera da destinare a pubblico esercizio, quale elemento di valorizzazione turistica della fascia costiera e del Parco costiero ciclo-pedonale del Ponente Ligure. La restante area è destinata a servizi, aree connesse alla balneazione, passeggiata pedonale e ciclabile, sistemazione a verde, opere di difesa della costa. Le aree per pista ciclabile e passeggiata, previste, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto. Il PdC convenzionato dovrà prevedere a carico dei privati: 1)l'impegno a realizzare e a cedere al Comune il raccordo alla passeggiata pedonale pista ciclo-pedonale prevista dal PUC come quota aggiuntiva al contributo di legge; 2)l'allaccio agli impainti a rete comunali e il loro potenziamento, se necessario. TIPOLOGIA INSEDIATIVA: (v.art. 81.24 disciplina paesistica) SCHEMA NORMA: Superficie agibile massima 80 mq Superficie accessoria massima 30% SA N° piani 1 Altezza massima 3,50 m Distanze dai confini 5 m. Distanze dai fabbricati 10 m. Margini di flessibilità: Il tracciato pista ciclo-pedonale potrà essere variato rispetto all'asse e ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa, ma sempre volto a garantire il collegamento previsto.</p>	<p>Art. 56 - ARL - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE UBICAZIONE : coincide con il tratto costiero DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU4, DU12, DU13, DU17. Inoltre :strutture di balneazione di uso pubblico, spiagge, sistemazione del litorale e a verde Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate finì ad esaurimento. MODALITA' DI INTERVENTO: permesso di costruire unitario convenzionato. All'interno dell'ambito il PUC localizza un' area ove è ammessa, nella parte immediatamente ad est dell'ambito ARS, la creazione di una struttura leggera da destinare a pubblico esercizio, quale elemento di valorizzazione turistica della fascia costiera e del Parco costiero ciclo-pedonale del Ponente Ligure. La restante area è destinata a servizi, aree connesse alla balneazione, passeggiata pedonale e ciclabile, sistemazione a verde, opere di difesa della costa ed area a parcheggio su un tratto di versante fortemente degradato ed antropizzato, posto in fregio alla S.S. n°1 Aurelia, nell'ambito di una sua riqualificazione e consolidamento, da attuarsi anche con interventi di ingegneria naturalistica, il tutto a supporto del recupero turistico e della valorizzazione del percorso di lungomare, di collegamento alla Pista ciclo pedonale di Area24. Le aree per pista ciclabile e passeggiata, previste, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto. Il PdC convenzionato dovrà prevedere a carico dei privati: 1)l'impegno a realizzare e a cedere al Comune il raccordo alla passeggiata pedonale pista ciclo-pedonale prevista dal PUC come quota aggiuntiva al contributo di legge; 2)l'allaccio agli impainti a rete comunali e il loro potenziamento, se necessario. TIPOLOGIA INSEDIATIVA: (v.art. 81.24 disciplina paesistica) SCHEMA NORMA: Superficie agibile massima 80 mq Superficie accessoria massima 30% SA N° piani 1 Altezza massima 3,50 m Distanze dai confini 5 m. Distanze dai fabbricati 10 m. Margini di flessibilità: Il tracciato pista ciclo-pedonale potrà essere variato rispetto all'asse e ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa, ma sempre volto a garantire il collegamento previsto.</p>