

# COMUNE DI LOANO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN  
VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI MAZZOCCHI E  
TREXENDE

SOGGETTI ATTUATORI

SOC. MATRIX SRL  
VIA GAZZI 1 LOANO  
VIA DON BOSCO 8/2 SAVONA

OGGETTO: BOOK DI SINTESI

verifica assoggettabilita' dell'intervento a procedura v.a.s.

scale:

**MATRIX SRL**

Reg. Impr. Savona - C.F. / RIVA 01456620093  
Sede legale: 17100 SAVONA Via Don Bosco 8/2  
Sede amm.va: 17025 LOANO Via dei Gazzi 1  
Tel. 019 672844 - Fax 019 672845

LOANO li gennaio 2012

TAVOLA

**G 01**

L'intervento ha per oggetto la proposta per la cessione al comune di fabbricato artigianale di loc. Trexende e delocalizzazione del volume con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico oltre alla riqualificazione urbanistica del comparto Mazzocchi.

La soc. Matrix srl ha la disponibilità, in località Trexende, di una struttura ad uso artigianale / direzionale di ampie dimensioni denominata "ex Camuzzi" oltre a terreni confinanti a monte con delle strutture ad uso deposito - servizi di proprietà comunale.

L'intendimento della Soc. Matrix era finalizzata alla alienazione della struttura o, in alternativa, nella conversione del volume esistente in residenziale; a tal fine era stato dato avvio alle procedure così come indicate all'art. 7 del Piano Casa prevedendo la demolizione e ricostruzione in sito con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico del 35%.

Il Comune di Loano portato a conoscenza delle intenzioni della Soc. Matrix srl, avendo negli obiettivi programmatici l'ampliamento dell'attuale polo servizi comunali di località Trexende (confinante con la proprietà Matrix) al fine di ottimizzare la logistica dei servizi, il controllo ed il conseguente abbattimento dei costi ed avendo altresì la necessità di sostituire un vetusto capannone (previsto in demolizione in luogo di un nuovo teatro) sito in piazza Valerga, ha espresso l'intendimento di acquisire la struttura.

La Soc. Matrix venuta a conoscenza delle necessità, obiettivi e finalità della Pubblica Amministrazione, anche al fine di poter partecipare attivamente ad un progetto utile per l'intera città, propose un'idea unitaria e coerente con gli obiettivi della P.A. e della Società ovvero di ricorrere ad una più dispendiosa procedura urbanistica costituita da una variante contestuale al P.R.G. che garantisse la delocalizzazione e conversione del volume del fabbricato ex Camuzzi e contestualmente:

- 1) a favore del Comune, garantire la disponibilità gratuita ed immediata di una più ampia e decorosa superficie ad uso deposito comunale, uffici ed archivi oltre che nella riqualificazione urbanistica di un'ampia area adiacente la borgata dei Mazzocchi;
- 2) a favore della Soc. Matrix srl. di poter delocalizzare l'intero volume ex Camuzzi con incremento volumetrico in altra area nella disponibilità della stessa in località Mazzocchi.

La proposta, formalizzata a cure e spese della Soc. Matrix, al fine di verificarne la fattibilità, è stata sottoposta all'esame della Giunta Comunale e del competente Ufficio Regionale ottenendo un parere di massima favorevole.

Per quanto sopra è stato dato avvio alle procedure di una variante urbanistica contestuale articolata su due comparti

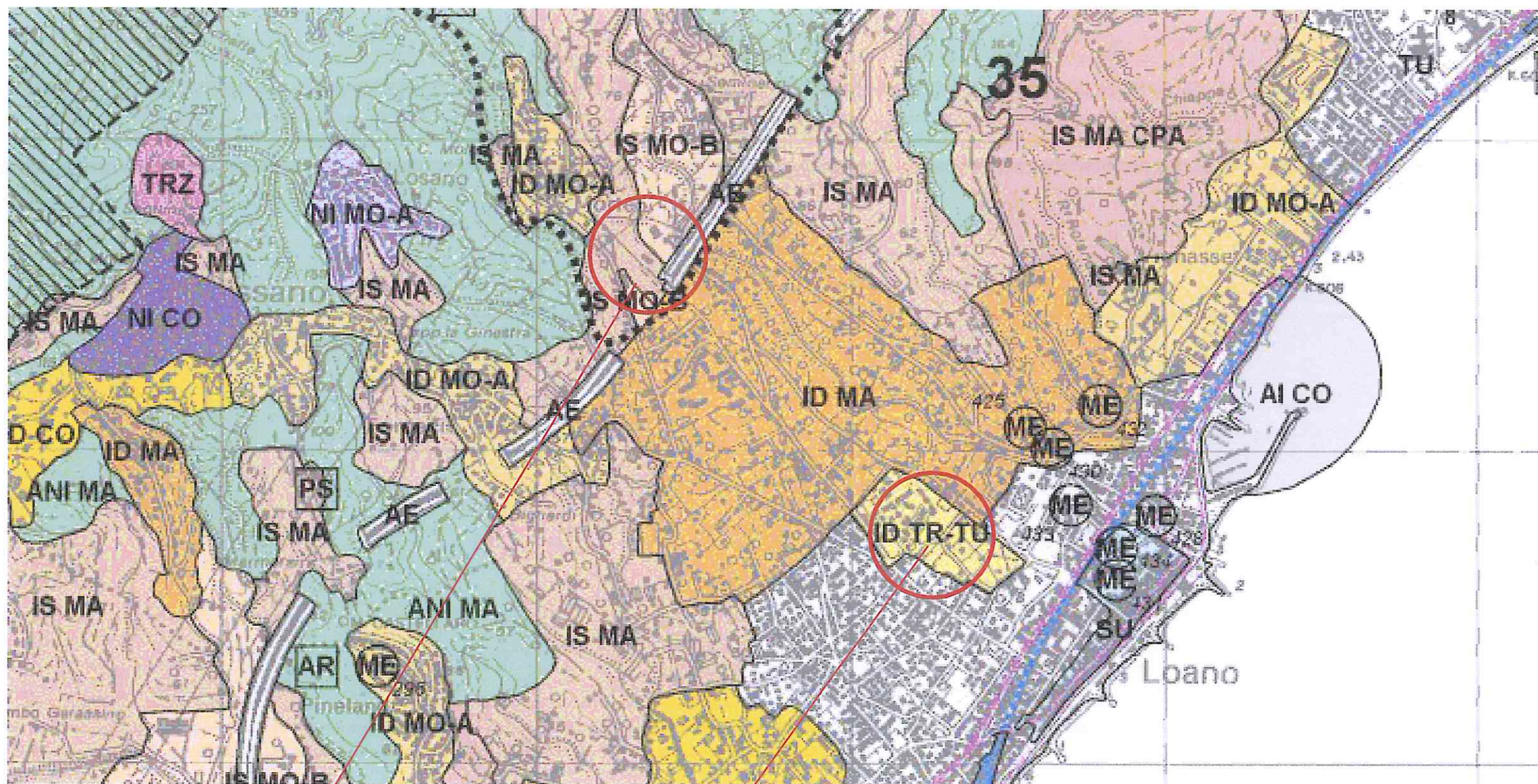
- 1) comparto Trexende (polo servizi comunali)
- 2) comparto Mazzocchi (residenziale)

SOTTOZONA "DA" capannone camuzzi  
in variante  
AMPLIAMENTO SOTTOZONA "Fic 8"

STRUTTURE E DEPOSITI DI PROPRIETA'  
COMUNALI  
SOTTOZONA "Fic 8"

SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO "Bm"  
SITO DI DELOCALIZZAZIONE VOLUME EX  
CAMUZZI





COMPARTO TREXENDE IS-MO-B e IS-MA

COMPARTO MAZZOCCHI ID-TR-TU

ASSETTO INSEDIATIVO

COMPATIBILITA' PTCP

FABBRICATO IN CESSIONE AL COMUNE  
LOCALITA' TREXENDE



AUTORITA' DI BACINO  
DI RILEVIO REGIONALE



PROVINCIA  
DI SAVONA

FOGLIO

Stralci:  
245070  
245080

PIANO DI BACINO  
NIMBALTO

Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico  
di cui all'art.1, comma 1 del D.L. 11/09/1998 n.180,  
convertito in legge 03/08/1998 n.267 e s.m.







CARTA DELLE FASCE  
DI INONDABILITA'

SCALA  
1:5.000

COD.BAC.  
482

TAVOLA  
9

FASCE DI INONDABILITA'  
TORRENTE NIMBALTO

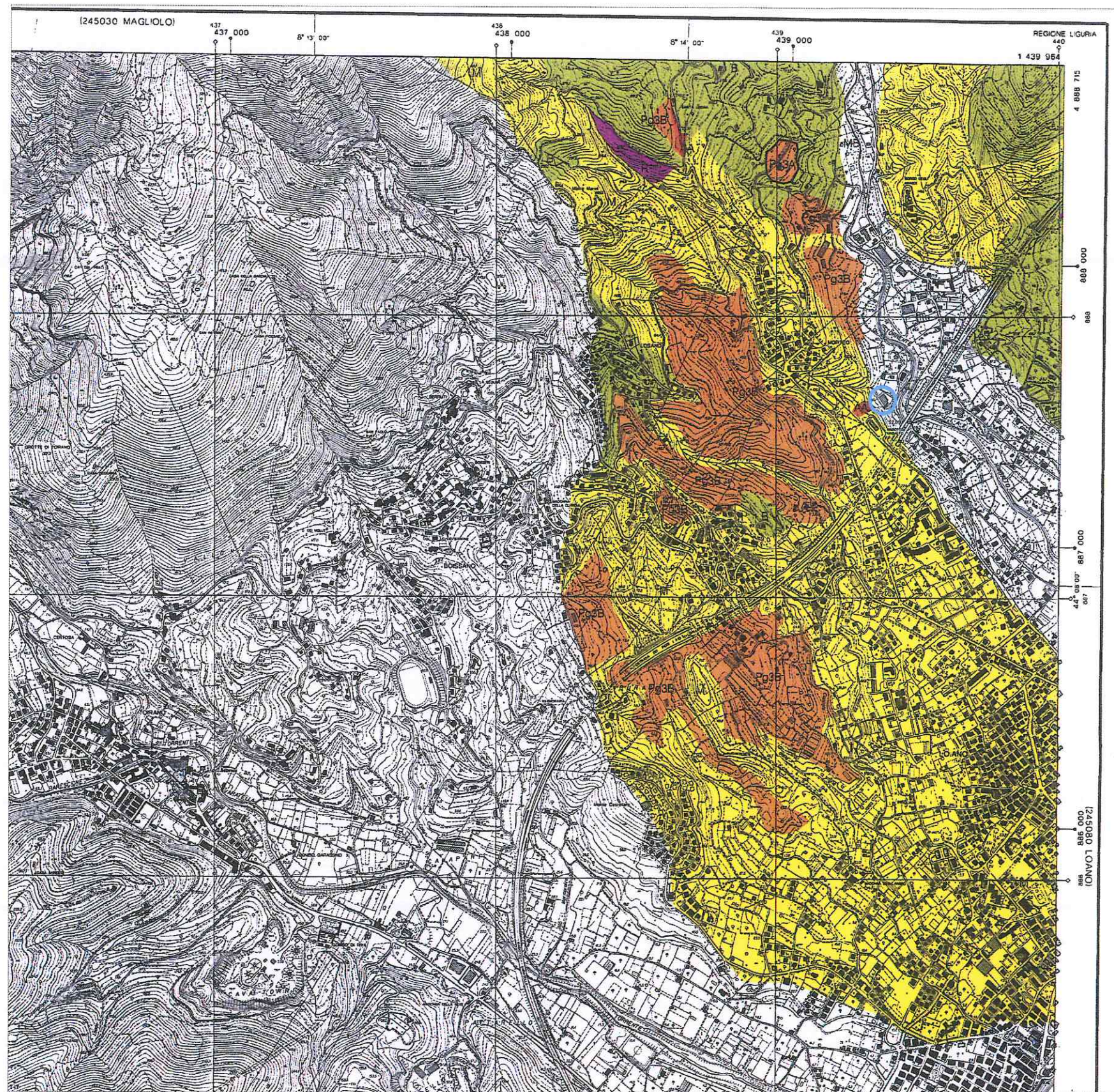
-  Fascia A  
Area inondabili per T=50 anni
-  Fascia B  
Area inondabili per T=100 anni
-  Fascia C  
Area inondabili per T=1000 anni
-  Fascia D  
Are inondabili non classificate (secondo art. 2, comma 1, lett. a) del D.L. 11/09/1998 n.180)
-  Alveo
-  Sezione corrispondente alle cartelle illustrative allegato alla cartografia

Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio  
Servizio Piani di Bacino

Autore: DCP 21/09/98 (art.10/10/00)  
Piano di Bacino: Torino Portofino (selezione)  
Rev. 2

p.d.b. fasce inond. zona bianca

COMPATIBILITA' PIANI DI BACINO



AUTORITA' DI BACINO  
DI RILIEVO REGIONALE

FOGLIO  
245070



PROVINCIA  
DI SAVONA

PIANO DI BACINO  
NIMBALTO

Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico  
di cui all'art.1, comma 1 del D.L. 11/06/1998 n.180,  
convertito in legge 03/08/1998 n.267 e s.m.



CARTA DELLA SUSCETTIVITA'  
AL DISSESTO DEI VERSANTI

SCALA  
1:10.000

COD.BAC.  
482

TAVOLA  
8

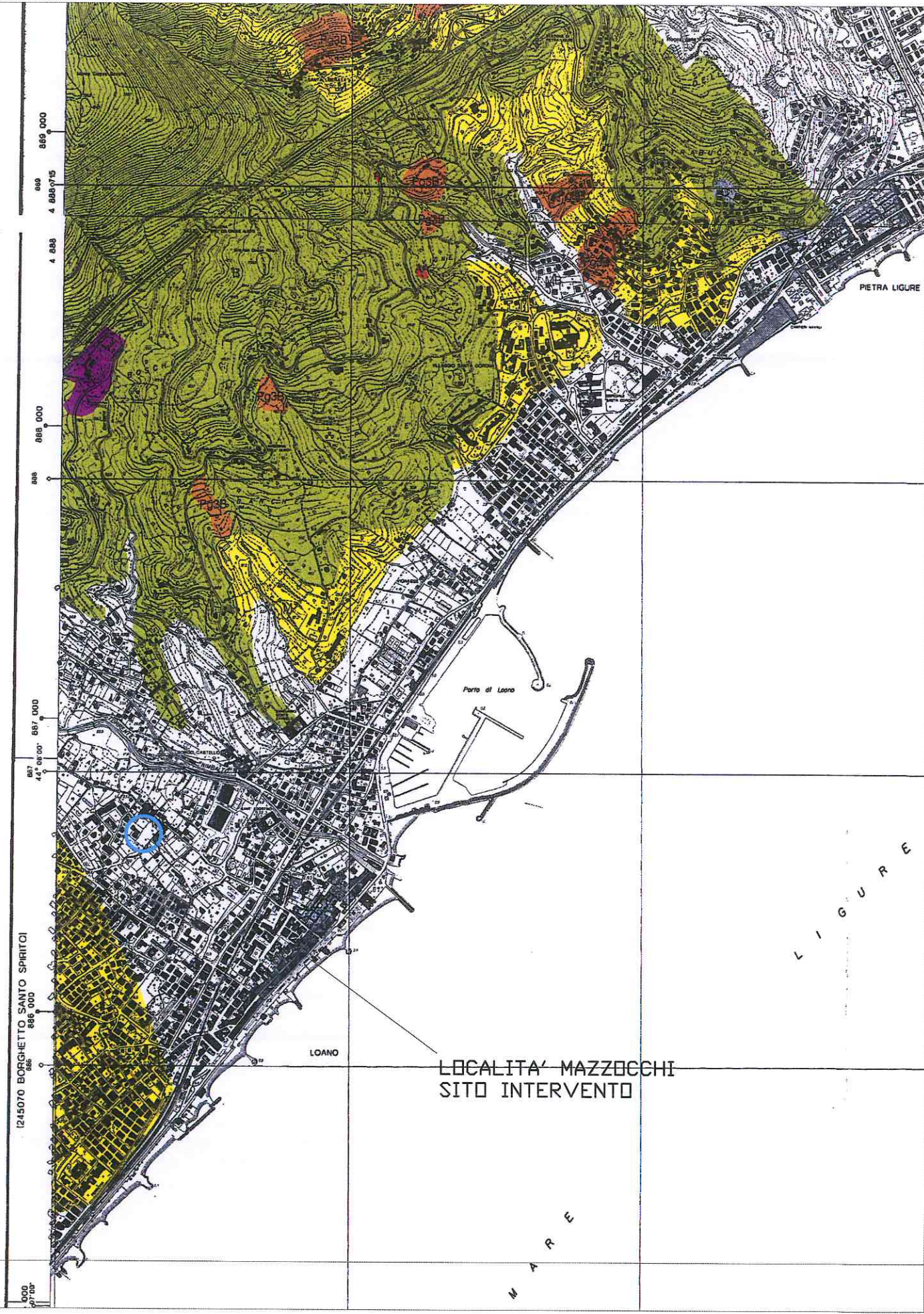
LEGENDA

-  Area a suscettività MOLTO BASSA
-  Area a suscettività BASSA
-  Area a suscettività MEDIA
-  Area a suscettività ALTA  
(Pg3A: frane quiescenti)  
(Pg3B: area non di frane quiescenti)
-  Area a suscettività MOLTO ALTA,  
area in frane attive
-  Riperti
-  Cave

Settore Difesa del Suolo  
Servizio Piani di Bacino

Provincia di C.P. 23/09/98 n.11/02/03/01  
Foglio del Contatto Territorio Provinciale scala di  
1:10.000

COMPATIBILITA' PIANI DI BACINO SUSCETTIVITA' DISSESTO



PIANO DI BACINO  
NIMBALTO

Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico  
di cui all'art.1, comma 1 del D.L. 11/06/1998 n.180,  
convertito in legge 03/08/1998 n.267 e s.m.








CARTA DELLA SUSCETTIVITA'  
AL DISSESTO DEI VERSANTI

SCALA  
1:10.000

COD.BAC.  
482

TAVOLA  
8

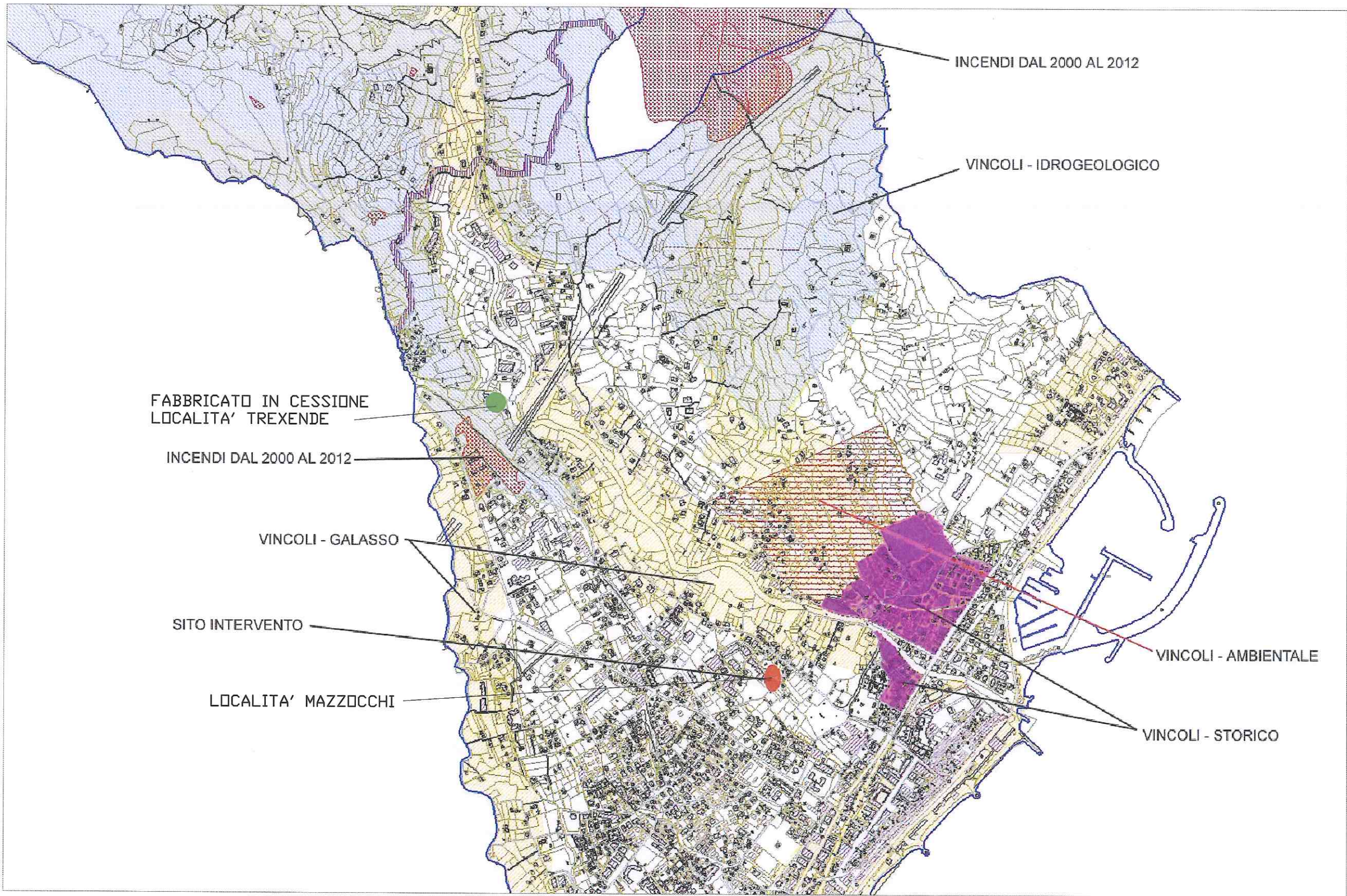
LEGENDA

-  Area a suscettività MOLTO BASSA
-  Area a suscettività BASSA
-  Area a suscettività MEDIA
-  Area a suscettività ALTA  
(Pg2A frane quiescenti)  
(Pg2B aree non di frane quiescenti)
-  Area a suscettività MOLTO ALTA,  
Area in frane attive
-  Riparti
-  Cave

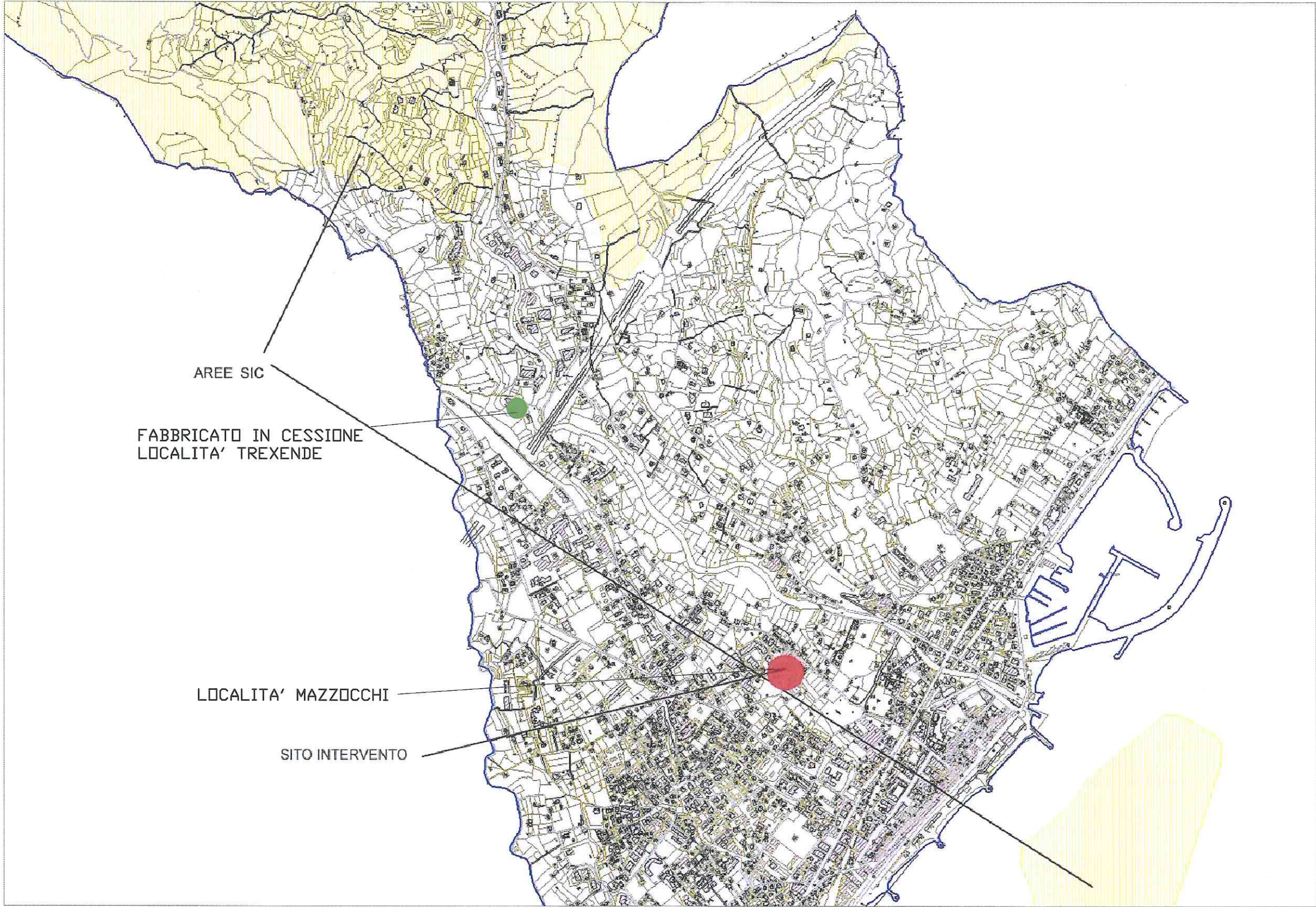
Settore Difesa del Suolo  
Servizio Piani di Bacino

Adozione D.P. 228/98 del 04/02/99  
Piano di Bacino "Litorale" "Provincia" "Liguria"  
Rev. 2

COMPATIBILITA' PIANI DI BACINO SUSCETTIVITA' DISSESTO







LOCALIZZAZIONE DEL VOLUME "EX CAMUZZI" DI LOC. TREXENDE PREVISTO IN CESSIONE AL COMUNE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO "MAZZOCCHI"

**COMPARTO MAZZOCCHI :**



**dati catastali comparto mazzocchi**

fig. 17	mappali	superficie	prg vigente	p.t.c.p.	prg variante
	578	195	B	ID-TR-TU	viabilità
	579	40	B - FV15	ID-TR-TU	viabilità
	580	190	B	ID-TR-TU	FV15
	441	36	FV15	ID-TR-TU	FV15
	150	37	FV15	ID-TR-TU	FV15
	151	1.037	FV15	ID-TR-TU	Bm - FV15
	668	802	FV15	ID-TR-TU	Bm - FV15 - P
	155	765	B	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	257	810	B	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	154	790	FV15	ID-TR-TU	Bm - viabilità
	188	196	viabilità	ID-TR-TU	viabilità - FV15
	500	332	viabilità	T.U.	viabilità - FV15
	499	177	viabilità	T.U.	viabilità - FV15
	453	635	P	T.U.	FV15
	562	184	FV15	ID-TR-TU	viabilità - FV15
sommano		6.226			

TERRENI NELLA DISPONIBILITA' DEI SOGGETTI ATTUATORI

STRUTTURE TURISTICO - RICETTIVE

BORGATA MAZZOCCHI

PISCINE COMUNALI



PARCO URBANO - SPROTIVO - RICREATIVO

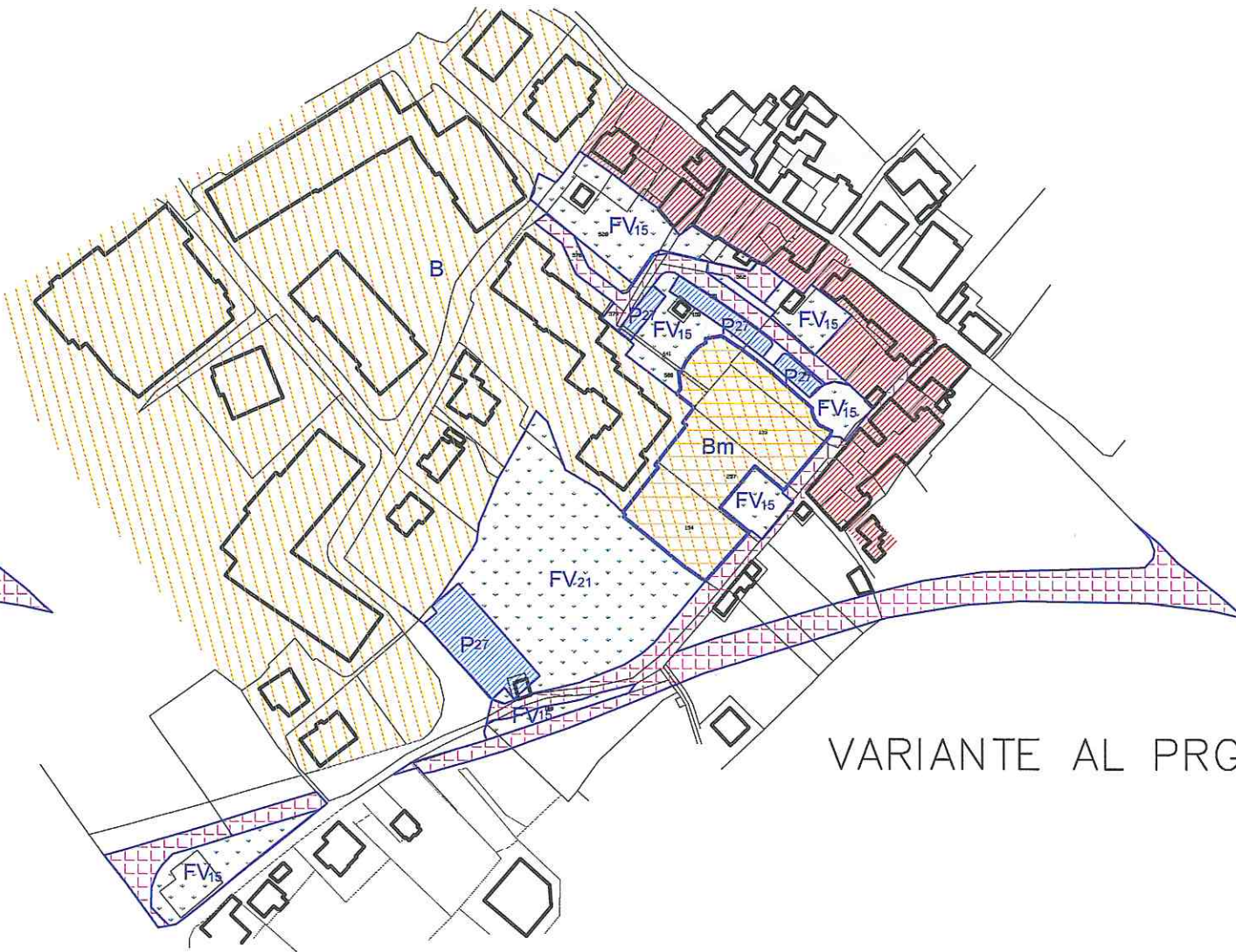
CIMITERO COMUNALE

USO DEL SUOLO - FUNZIONI

# COMPARTO MAZZOCCHI



PRG VIGENTE



VARIANTE AL PRG

- ZONE RESIDENZIALI**
- A** Zona "A" Centro storico S.U.A.
  - AR** Zona "AR" Manufatti emergenti
  - BA** Zona "BA" insediamenti di interesse storico - artistico
  - B** Zona "B" Residenziali di contenimento allo stato di fatto
  - Bm** Zona "Bm" Residenziali di completamento
  - ZR** Zona "ZR" Ristrutturazione urbanistica
  - C** Zona "C" Residenziali di espansione
  - BH** Zona "BH" Ex colonie - edifici ed aree del patrimonio comunale o pubblico
  - CC** Zona "CC" Residenziali di espansione

- ZONE PRODUTTIVE**
- D** Zona "D" per insediamenti produttivi e artigianali
- INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI**
- Ti** Zona "Ti" Turistico alberghiera di nuovo impianto riconfermata (ex zona C8)
  - TC** Zona "TC" per aziende ricettive all'aria aperta e villaggi albergo
- ZONE AGRICOLE**
- E** Zona "E" per agricoltura intensiva
  - ES** Zona "ES" per agricoltura tradizionale
  - EE** Zona "EE" per attività agro-silvo-pastorali
  - S** Zona "S" Agricole di salvaguardia ambientale

- AREE ED ATTREZZATURE PER LE ATTIVITA' COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE**
- FV** Zona "FV" Verde attrezzato e per attività sportive
  - Fls** Zona "Fls" per l'istruzione
  - Flc** Zona "Flc" per l'interesse comune
  - P** Zona "P" parcheggi pubblici
  - FC** Zona "FC" piano degli arenili
  - FD** Zona "FD" piano particolareggiato del porto
  - IT** Zona "IT" per impianti tecnologici
  - DT** Zona "DT" discarica

- VINCOLI TERRITORIALI**
- Fascia di rispetto stradale
  - Fascia di rispetto cimiteriale
- VIABILITA'**
- Viabilità di progetto
  - Rettifiche di tracciati esistenti
  - Viabilità principale
  - Tracciato Aurelia bis
  - FS Ferrovia
  - Nuovo tracciato ferroviario in progetto
  - Cori d'acqua

VARIANTE PRG COMPARTO MAZZOCCHI



RILIEVI FOTOGRAFICI



4



1

CONTESTO

da valle borgata mazzocchi

2



da monte borgata mazzocchi

3



tipi edilizi limitrofi (monte) borgata mazzocchi

6





	viabilità carrabile esistente ed in progetto di cui:	mq.	1.764
	aree da pavimentare in cgl bituminoso	mq.	930
	da sistemare a parcheggio pavimentata in autobloccanti	mq.	386
	palme tipo phoenix mt. 3 / 4 su aree pubbliche	n.	9
	rampe in cls colorate prefabbricate accessibilità p.h.	n.	3
	delimitazione aree di intervento interne al lotto (aree private)		
	pavimentazione marciapiedi, percorsi e spazi attrezzati in autobloccanti colore e tonalità terre su propr. priv	mq.	750
	pavimentazione marciapiedi, percorsi e spazi attrezzati in autobloccanti colore e tonalità terre su propr. publ	mq.	635
	pavimentazione spazi attrezzati in porfido e/o cotto	mq.	166
	aree sistemate a verde da realizzare e cedere al Comune	mq.	280
	aree già sistemate a verde il cui diritto di superficie è da cedere al Comune	mq.	610
	parco urbano esistente		
	fontane - giuochi d'acqua		
	panchine	n.	9
	strutture pergole in opera su percorsi pedonali	ml.	72
	giardino privato	mq.	1.010
	quote progetto		22.00
	quote stato attuale		20.60

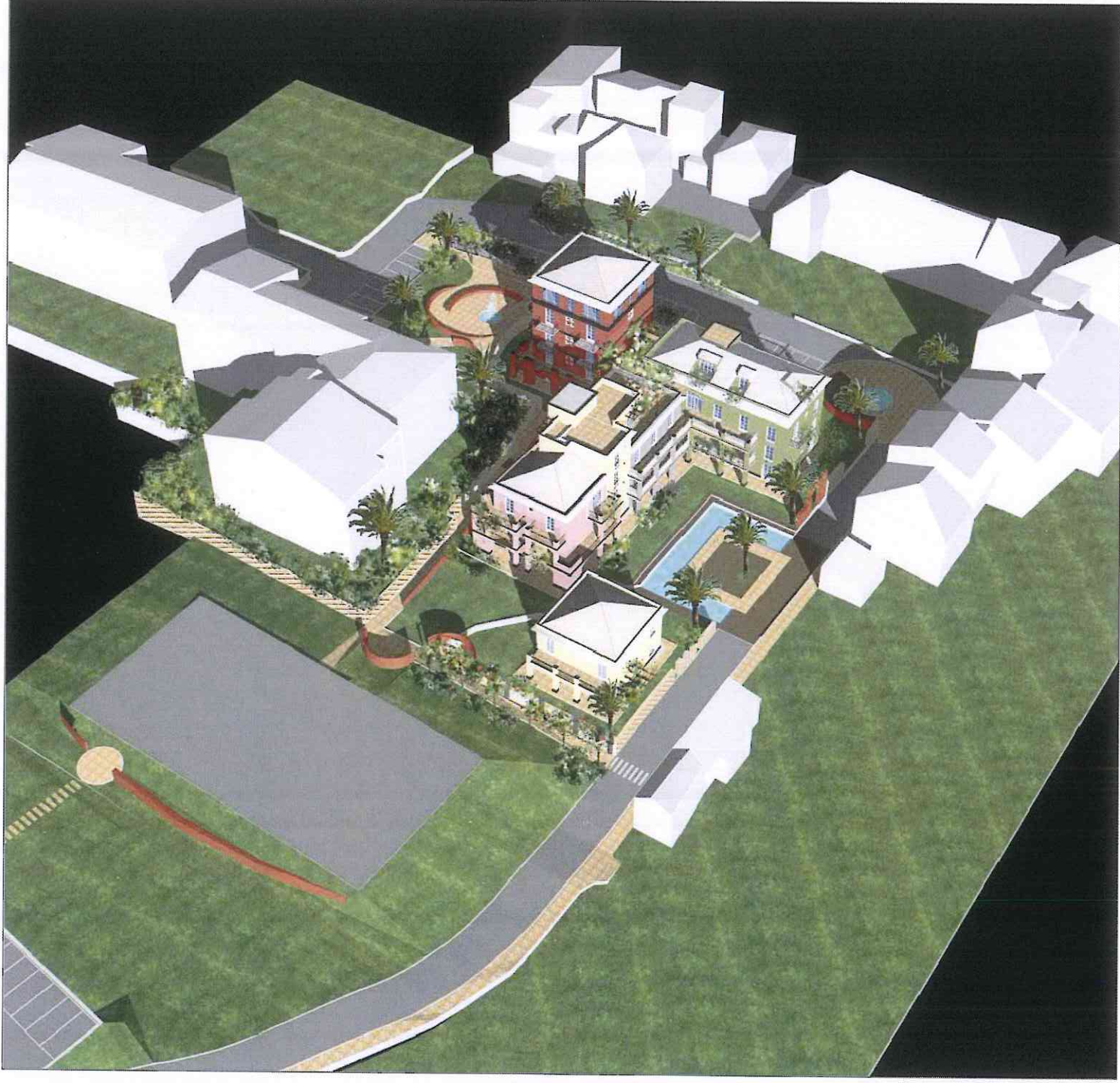
CATASTALE  
 RILIEVO

PROGETTO URBANISTICO



rapporti

TIPO ARCHITETTONICO



VISTA AEREA



VISTA DA PIAZZETTA



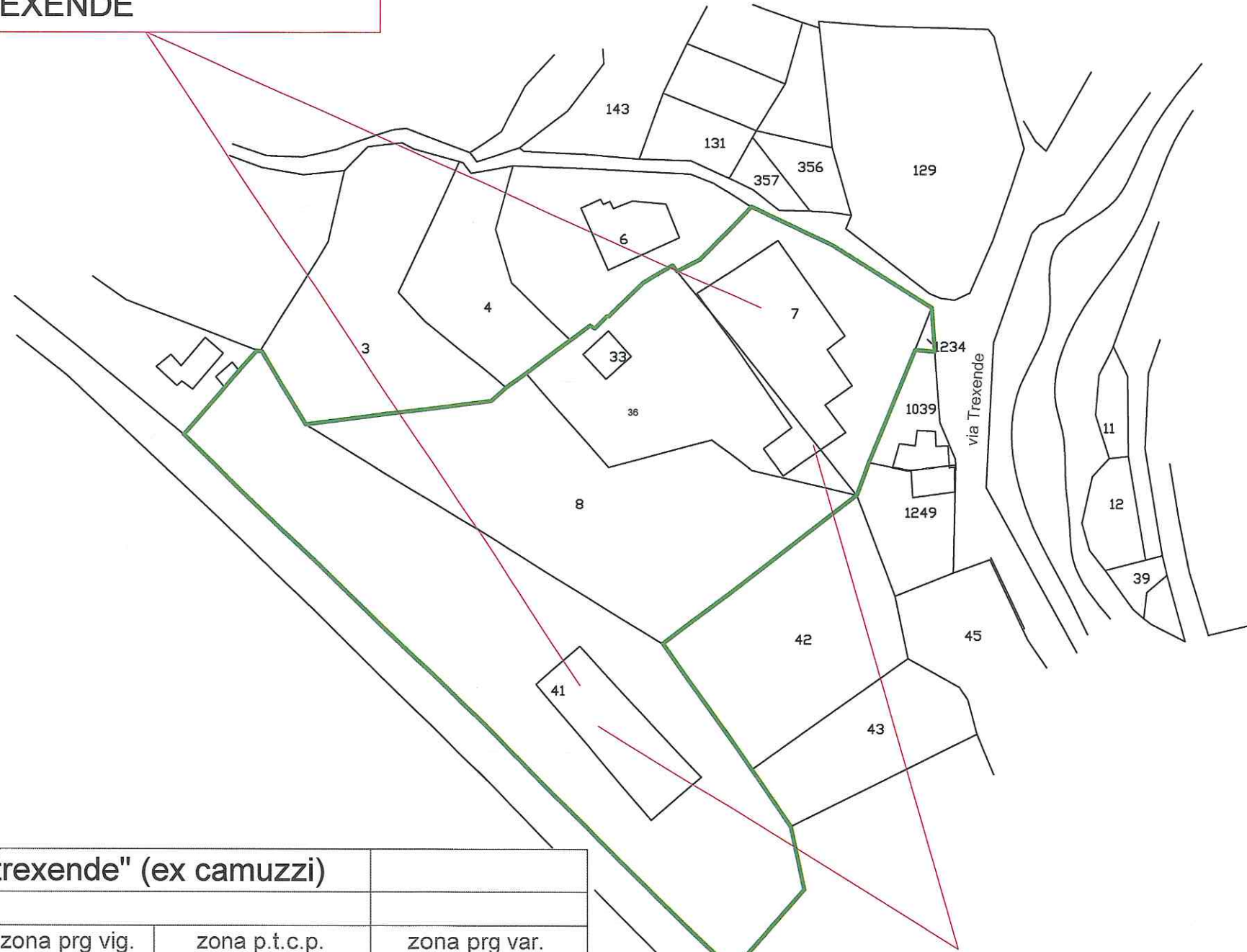
FOTOINSERIMENTO DA OVEST

CESSIONE AL COMUNE DI AREE E FABBRICATI EX CAMUZZI PER AMPLIAMENTO POLO SERVIZI COMUNALI

NON SONO PREVISTI INTERVENTI EDILI

**COMPARTO TREXENDE :**

**NUOVO POLO SERVIZI COMUNALI LOC. TREXENDE**



**FABBRICATI ESISTENTI**

dati catastali comparto "trexende" (ex camuzzi)					
in proprietà privata					
fgl. 15	mappali	superficie	zona prg vig.	zona p.t.c.p.	zona prg var.
	<b>8</b>	2.985	ES agricola	IS-MA IS-MO-B	Fic8 interesse comune
	<b>36</b>	1.080	DA - ES artigianale-agricola	IS-MO-B	Fic8 interesse comune
	<b>1234</b>	10	DA artigianale	IS-MO-B	Fic8 interesse comune
	<b>7 E.U.</b>	2.375	DA artigianale	IS-MO-B	Fic8 interesse comune
sommano		6.450 mq. di cui 803 mq.s.c. fabbricato			
in proprietà comune di loano					
	<b>41</b>	3.925	Fic8 interesse comune	IS-MA	Fic8 interesse comune
sommano		10.375			

terreni e fabbricati "ex camuzzi" da cedere al comune



terreni e fabbricati di proprietà comunale

AREA EX CAMUZZI





CAPANNONE CAMUZZI – STATO ATTUALE