Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione è rappresentato da una porzione dell'area che il PRG vigente individua come "ZONA PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE" e specificatamente come: "ZONA URBANA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE (Br) – **AREA PIAZZA MATTEOTTI (Br3) porzione.**

L'attivazione del Piano Particolareggiato in oggetto è assentibile poiché la progettazione tiene conto degli elementi imprenscindibili del SUA già adottato in tale zona.

Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato sono distinti in allegati tecnici ed elaborati grafici progettuali.

Gli allegati tecnici sono:

- Relazione illustrativa
- Documentazione descrittiva
- Stralcio normativa
- Tabella dati di progetto
- Norme tecniche
- Relazione geologica
- Integrazione relazione geologica
- Relazione vegetazionale

Gli elaborati grafici progettuali sono:

-	Tav. 1.a	PRG – catastale – CTR - PTCP	scale varie
-	Tav. 1.b	Inquadramento territoriale e viabilità	scala 1:5000
-	Tav. 2.a	Planimetria generale – stato attuale	scala 1:200
-	Tav. 2.b	Rilievo planimetrico ed altimetrico – stato attuale	scala 1:200
-	Tav. 3.a	Planivolumetrico – progetto	scala 1:200
-	Tav. 3.b	Planimetria assetto complessivo – progetto	scala 1:200
-	Tav. 4.a	Schema planimetrico	
-		pianta quota +16.00/+14.80/+15.55/+14.20	scala 1:200
-	Tav. 4.b	Schema planimetrico	
-		pianta quota +18.70/+17.50/+18.25/+16.90	scala 1:200
-	Tav. 4.c	Schema planimetrico	
-		pianta quota +21.40/+20.20/+20.95/+19.60	scala 1:200
-	Tav. 4.d	Schema planimetrico	
-		pianta quota +24.10/+23.65/+22.30	scala 1:200
-	Tav. 4.e	Schema planimetrico	
-		pianta quota +26.80/+26.35/+25.00	scala 1:200
-	Tav. 4.f	Schema planimetrico	
-		pianta quota +30.00	scala 1:200
-	Tav. 4.g	Schema planimetrico	
-		pianta quota +33.20/+33.90	scala 1:200
-	Tav. 4.h	Schema planimetrico	
-		pianta quota +36.40	scala 1:200
-	Tav. 5.a	Sezione AA - Sezione BB	scala 1:200
-	Tav. 5.b	Sezione CC	scala 1:200
-	Tav. 6.a	Prospetto 1-1 - Prospetto 2-2	scala 1:200
-	Tav. 6.b	Prospett0 3-3 - Prospetto 4-4	scala 1:200
-	Tav. 7.	Analisi viabilità carrabile	scala 1:400
-	Tav. 8.	Analisi parcheggi a raso	scala 1:400
-	Tav. 9.	Analisi percorsi pedonali	scala 1:400
-	Tav. 10	Analisi vegetazionale	scala 1:400
-	Tav. 11	Individuazione confini viabilità carrabile	scala 1:500
-	Tav. 12	Schemi opere urbanizzazione	scala 1:2500
-	Tav. 13	Abbattimento barriere architettoniche	scala 1:400
-	Tav. 14	Documentazione fotografica	

Art. 3 DESTINAZIONE D'USO

Le destinazione d'uso degli spazi individuabili all'interno della zona sono:

- interesse comune
- attività sportive
- parcheggi interrati
- pargheggi a raso
- verde attrezzato
- verde
- percorsi pedonali
- residenza pubblica-convenzionata
- residenza
- magazzino

Destinazione	Superficie (mq)
Interesse comune coperta	450
Residenziale pubblica	750
Residenziale	2.022

Art. 4 NORME

Le presenti norme urbanistico-edilizie disciplinano il Piano Particolareggiato esteso ad una porzione dell'area **Br3** (ex scalo ferroviario-parte di piazza Matteotti-via Cristoforo Colombo) ed assumono il carattere di disposizioni attuative.

ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE
(**ZONA Br3**)

ZONA	DESTIN. D'USO	INTERVENTI AMMESSI E REGIME AUTORIZZATIVO		PARAMETRI DI ZONA						NORMATIVA AMBIENTALE
		Permesso di costruire	SUA	Vol. esist	Sn (mq)	Dc (ml)	Ds (ml)	De (ml)	H (ml)	
Br3	Interesse comune coperta	a0, a1, a2, a3, a9	a7		450	0	-	-	5	Art. 8 Norme Tecniche P.P.
	Resid. pubblica				750	2.4	3.6	10	11.3	Art. 22 NdA (PRG) punti D.-E.-F.
	Resid. Privata				2022	1.3	9.5	13	11.3	

Art. 5 PROGETTUALITA' ESECUTIVA

La fase esecutiva della progettazione dovrà sempre fare riferimento agli elaborati progettuali contenuti nel Piano Particolareggiato.

Potranno essere, in tale fase, ammesse modifiche, fatti salvi gli elementi prescrittivi di cui all'art. 6, in riferimento agli elaborati progettuali per ciò che attiene:

1) quote altimetriche in riferimento a:
   - volumi fuori terra +/- 1.00 m.;
   - volumi interrati +/- 0.50 m;
   - viabilità +/- 0.50 m;
   - sistemazioni esterne +/- 0.50 m.

L'edificio residenziale pubblico potrà, in fase successiva ed al manifestarsi di esigenze sociali molto importanti, essere sopaelevato di un piano

Considerato che il mantenimento delle alberature di pregio degli attuali giardini pubblici rappresenta l'obiettivo qualificante ed imprescindibile del piano particolareggioto, in fase di progettazione esecutiva potrà essere incrementata la distanza fra tali elementi e le strutture interrate, laddove durante il necessario approfondimento conoscitivo progettuale emergessero elementi in tal senso.

Art. 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Gli elementi prescrittivi del Piano Particolareggiato interessano la disposizione dei volumi, in particolare si intendono vincolanti per la progettazione edilizia:

- il dimensionamento del PP in termini di volumi e di superfici per quanto riguarda le destinazioni private ad esaurimento delle previsioni del PRG;
- i collegamenti pedonali e stradali salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale;
- ogni altra previsione architettonico – urbanistica dichiarata come vincolante nelle relazioni tecniche.

La modifica degli elementi comporterà l'obbligo di preventiva variante al PP.

Sono altresì elementi prescrittivi la quota massima individuata dal PP per l'edificio di residenza privata, variabile solo in ragione di isolamenti e/o finiture a verde e/o necessità strutturali indotte dalla conformazione morfologica del terreno e oggettivamente dimostrabili e documentabili a fronte del piano di caratterizzazione del sottosuolo, e comunque entro il limite massimo previsto nell'art.5 e l'area di galleggiamento dell'edificio stesso, che non potrà superare il confine delle attuali aree dell'ex scalo ferroviario

Per eventuali modifiche di rilievo solo edilizio si farà riferimento alle norme di legge in vigore.

Art. 7 ELEMENTI INDICATIVI

Gli elementi indicativi del Piano Particolareggiato e pertanto modificabili in sede di progettazione edilizia sono:

- tutti gli elementi progettuali interni di tutti i corpi di fabbrica sia interrati che fuori terra nonché gli elementi progettuali della piazza Matteotti ed ogni altro elemento progettuale di arredo urbano;
- la tipologia e quantità dei box che potranno essere variati soltanto in riferimento alla loro disposizione planimetrica;
- la tipologia e quantità dei posti auto interrati;
- la sistemazione delle essenze nella aree a verde sia pubblico che privato compatibilmente con le indicazioni contenute nella relazione vegetazionale;
- la tipologia dei posti auto a raso.

Potranno altresì essere modificati lo sviluppo progettuale dei volumi purchè all'interno delle superfici di galleggiamento definite dal perimetro dell'area dell'ex scalo ferroviario, nonché i materiali di finitura esterna dei corpi di fabbrica e la viabilità pedonale previa acquisizione del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Provincia di Genova Area 05 – Urbanistica, Pianificazione Generale e di Settore.

Art. 8 ELEMENTI DI FINITURA

Per quanto concerne le finiture,si è tenuto conto sia della particolare localizzazione del sito costituito da un intorno realizzato nel secondo dopo guerra con cui

armonizzarsi e confrontarsi, sia degli aspetti legati all'ecosostenibilità ambientale ed al risparmio energetico.
E' opportuno sottolineare che la documentazione prodotta è strumentale alla stesura di un piano particolareggiato, per quanto riferito alle finiture, ai dettagli ed ai particolari costruttivi gli stessi saranno oggetto del necessario approfondimento in occasione della stesura della successiva documentazione specifica finalizzata al rilascio del permesso a costruire.
I materiali così come indicato nelle tavole prospettiche sono diversificati in riferimento alla tipologia dell' edificio:

8.a rivestimenti esterni

1) edificio pubblico polivalente:

- prospetto lato ferrovia: muratura intonacata (tutta altezza);
- prospetto lato via Rosselli: muratura intonacata (tutta altezza);
- prospetti restanti: vetro rivestito con doghe legno effetto brise-soleil;
- tinteggiatura da concordare e sottoporre all'ufficio tecnico;

2) edifici residenziali :

- i prospetti saranno costituiti da facciate ventilate costituite da intonaci isolati speciali o da sistemi a "doppia pelle" caratterizzati da pannellature speciali intonacate, tali da non impattare od alterare le caratteristiche morfologiche e cromatiche proprie della città di Camogli.

8.b coperture

1) edificio pubblico polivalente:

- piana, sporgenza massima consentita m. 2.00

2) edifici residenziali:

- piana, sporgenza massima consentita m. 2.60

8.c bucature e serramenti

1) edificio pubblico polivalente:

- lato ferrovia e lato via Rosselli: serramenti metallici con cristalli vetrocamera bassoemissivi;
- prospetti restanti: serramenti di alluminio scorrevoli e/o serramenti acciaio-vetro + brise-soleil di legno e acciaio.

2) edifici residenziali:

- i prospetti saranno caratterizzate da ampie aperture vetrate, logge e/o terrazze aggettanti; provvisti di Brise soleil verticali ed orrizontali, tende filtranti ed ombreggianti, l'impiego di serramenti metallici a taglio termico fonoisolanti dotati di cristalli vetrocamera bassoemissivi ed elementi di oscuramento.

Art. 9 ESSENZE ARBOREE

La sistemazione del verde a raso seguirà i principi enunciati ed individuati dalla relazione vegetazionale allegata alla presente e facente parte integrante del Piano Particolareggiato, nonché ulteriori studi di approfondimento per la gestione
La fase progettuale esecutiva rianalizzerà ed approfondirà in modo specifico la collocazione e la tipologia delle essenze che dovranno essere mantenute, ricollocate e di nuovo impianto e che comunque non potranno contrastare con i principi di salvaguardia, mantenimento e valorizzazione del patrimonio vegetazionale mediterraneo e locale.

Art. 10 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La fase esecutiva del progetto dovrà rispondere ai criteri generali di progettazione del Decreto Presidente Repubblica n. 503/96 e del Decreto Ministeriale n. 236/89.

Art. 11 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le previsioni del Piano Particolareggiato saranno attuate in conformità alle disposizioni di legge vigenti e secondo le presenti norme di attuazione mediante:

- stipula di convenzione con il soggetto attuatore successiva all'approvazione del Piano Particolareggiato;
- individuazione di comparti all'interno del Piano particolareggiato;
- individuazione di sub-comparti all'interno dei comparti;
- uno o più permessi di costruire successivi alla stipula della convenzione;
- una durata previsionale di anni dieci dalla stipula della convenzione;
- obbligo di procedere ad una variante anche parziale del Piano Particolareggiato qualora il dimensionamento in + o in – abbia a modificarsi.

Art. 12 MODALITA' ATTUATIVE

Le opere previste potranno essere realizzate dal soggetto attuatore ai sensi di legge, e secondo le modalità previste nell'atto unilaterale d'obbligo propedeutico al perfezionamento di convenzione urbanistica attuativa di P.P. di iniziativa pubblica che garantirà la completa realizzazione e le fasi realizzative coordinate secondo le previsioni contenute nelle relazioni descrittive.

Genova, 25.10.2011 *architetto Angelo Pestarino*