1. CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE

Il comune di Camogli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Liguria, Settore Urbanistica con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 153 del 07.10.2002.

L'area oggetto dello Strumento Urbanistico Attuativo, di cui alla presente, è compresa - come individuato all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione - nella "ZONA URBANA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE (Br)".

Tale zona è così identificabile: "*Sono le parti del territorio interne al tessuto urbano, per localizzazione, attuale utilizzo e struttura interna si configurano come aree dismesse, o sottoutilizzate o comunque con potenzialità inespresse che potrebbero accrescere la dotazione a servizi cittadini e migliorare la qualità urbana tali da contribuire con gli interventi di riqualificazione previsti a migliorare le condizioni di vivibilità cittadine*.
Le destinazioni d'uso e gli interventi sono descritti nei successivi sottoarticoli.
Tali previsioni sono realizzabili a seguito di SUA e/o concessione edilizia convenzionata estesi a ogni singola zona.
Nelle more di tali previsioni sono ammessi gli interventi come definiti dalla L.R. 25/93 e s.m. e i.."

La piazza Matteotti, una porzione di via Giovanni Bettolo e l'ex scalo merci ferroviario sono compresi nella sottozona **AREA PIAZZA MATTEOTTI (Br3)** che è normata in modo specifico dall'art. 34.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e che recita:

E' destinata alla:
1) *creazione di strutture multipiano interrate per parcheggio pubblico e privato di automezzi con possibilità di estensione al sottosuolo degli spazi contigui della zona V all'interno dell'area Br3;*
2) *creazione di nuovi volumi per attrezzature di interesse comune (biblioteca civica, Museo del mare etc…), per strutture sportive e commerciali, direzionali residenziali;*
3) *sistemazione delle aree esterne ad uso misto: aree verde, parcheggio pubblico, piazza pubblica.*

Gli interventi previsti potranno essere realizzati con idonei soggetti attuatori in base ad apposita/e convenzione/i che stabilirà/anno la quota privata di parcheggio nonché le destinazioni d'uso consentite e relative percentuali nel rispetto dei seguenti limiti complessivi:

Interesse comune/sport	*80% - 100%*
Commercio	*0% - 20% (Sp max 600 mq)*
Direzionale/residenziale	*0% - 20% (Sp max 600 mq)*

Nella parte di via N. Cuneo e nell'area contigua al suo sbocco inferiore, comprese nella zona Br3, potranno realizzarsi esclusivamente strutture interrate a parcheggio ed accessi al parcheggio stesso.

Prescrizioni particolari da rispettare:
- *i nuovi volumi esterni rispetto all'attuale piano di campagna dovranno essere collocati prevalentemente sul lato ferrovia dell'area e dovranno tendere a definire la prosecuzione della palizzata lato monte di via XX Settembre nonché un opportuno rapporto con il Teatro Sociale e gli altri volumi esistenti;*
- *previsione di opportuni collegamenti pedonali con la stazione, con via XX Settembre, con la sottostante via N. Cuneo indipendenti dai percorsi veicolari di accesso e uscita dal parcheggio;*

- *mantenimento delle alberature di alto fusto presenti sull'area; qualora ciò non sia possibile per necessità tecniche proprie degli interventi da realizzare, esse dovranno essere sostituite con alberature equivalenti;*
- *adeguata sistemazione dell'area in ordine alla visibilità dell'area dalle alture circostanti.*

Modo di intervento: uno o più Strumenti Urbanistici Attuativi.
Gli eventuali SUA parziali dovranno dimostrare, con idonei elaborati, la possibilità di realizzare gli interventi previsti al primo comma nelle altre parti dell'area Br3.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I : TESSUTI INSEDIATIVI (art. 18)	
PREVALENTI	*PRESENTI*
T2	
NOTE: mantenimento della linearità del tessuto insediativi lungo la ferrovia (prosecuzione della palizzata lato monte via XX Settembre)	

LIVELLO II : TIPI EDILIZI (art. 19)	
PREVALENTI	*PRESENTI*
E9	
NOTE: i nuovi edifici dovranno stabilire rapporti altimetrici e planimetrici opportuni con il teatro e l'organizzazione della piazza antistante .In particolare non sono ammessi volumi con altezza maggiore del teatro.	

LIVELLO III : CARATTERI COSTRUTTIVI (art. 21 - 22)
Tutte le voci di cui all'art.22

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	Int. Com; commercio, direzionale	a0, a1, a2, a3, a9	a7		600 mq commercio 600 mq. dir-res	5,00	6,00	10,00	12,00	di zona (art.22)

1.2 PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO - Provincia di Genova

La provincia di Genova ha approvato con D.P.C. n. 1 del 22.10.2002 il piano territoriale di coordinamento.
Il territorio del comune di Camogli è così individuabile:
Area: 1- GENOVESE
Ambito: 1.8. PARADISO: Bogliasco, Pieve Ligure, Sori, Recco, Camogli, Avegno, Uscio.

Indicazioni per la pianificazione urbanistica comunale:

Azioni per l'organizzazione del sistema insediativo: coincidono con le azioni di pianificazione a livello d'ambito.

Azioni inerenti il sistema infrastrutturale: …….Camogli. Contenimento della pressione del traffico veicolare privato all'interno del tessuto edificato sulla fascia costiera, mediante una più estesa pedonalizzazione e realizzazione di parcheggi a rotazione e pertinenziali

Azioni inerenti il sistema dei servizi: coincidono con le azioni di pianificazione a livello di Ambito.

1.3 PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO PAESISTICO

Le norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in riferimento all'area oggetto dello Strumento Urbanistico Attuativo, di cui alla presente, individuano i seguenti indirizzi:

ASSETTO INSEDIATIVO - *Aree Urbane:strutture urbane qualificate (SU) – regime normativo art. 35 NdA.*

1. *Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.*
2. *L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.*
3. *Non sono pertanto consentiti interventi che compromettono l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.*

ASSETTO GEOMORFOLOGICO – *MODIFICABILITA' di tipo A (MO-A) – regime normativo art. 66 NdA.*

1. *Tale regime si applica nelle parti di territorio nelle quali i fattori geomorfologici e/o idrogeologici, pur essendo preminenti nella caratterizzazione ambientale degli insediamenti e delle strutture del paesaggio agrario, non sono tuttavia tali da imporre rigide limitazioni di ordine quantitativo, qualitativo o strutturale agli interventi.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di evitare sostanziali alterazioni nei rapporti esistenti tra i fattori antropici del paesaggio e la sua matrice idrogeomorfologica.*
3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi che, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, si adeguano alle condizioni imposte dalle relazioni esistenti tra assetto insediativo e fattori idrogeomorfologici.*

ASSETTO VEGETAZIONALE – Regime normativo COL-ISS, artt. 58 – 60 -69.

art. 58 – generalità

1. *Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativi.*
2. *Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.*
3. *E' comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativi e geomorfologico.*

art. 60 – impianti sparsi di serre – ISS

1. *Tale regime si applica nelle parti di territorio considerate dall'art. 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'art. 59.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti*
3. *Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.*

1.4 VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G.

Art. 34.3 – AREA PIAZZA MATTEOTTI (Br3)

E' destinata alla:
1) creazione di strutture multipiano interrate per parcheggio pubblico e privato di automezzi con possibilità di estensione al sottosuolo degli spazi contigui della zona V all'interno dell'area Br3 senza interferenza con la stessa al fine di salvaguardare la vegetazione monumentale presente;
2) creazione di nuovi volumi per attrezzature di interesse comune, per edilizia residenziale pubblica e privata;
3) sistemazione delle aree esterne ad uso misto: aree verde, parcheggio pubblico, piazza pubblica, aree verde attrezzata, aree pedonali.

Gli interventi previsti potranno essere realizzati con idonei soggetti attuatori in base ad apposita/e convenzione/i che stabilirà/anno la quota privata di parcheggio nonché le destinazioni d'uso consentite e relative percentuali come sotto riportato.

Destinazione	%	Superficie (mq)
Interesse comune	14	450
Residenziale pubblica	23	750
Residenziale	63	2022

Nella parte di via N. Cuneo e nell'area contigua al suo sbocco inferiore, aree comprese nella zona Br3, potranno realizzarsi esclusivamente strutture interrate a parcheggio ed accessi ai parcheggi stessi.

Prescrizioni particolari da rispettare:
- i nuovi volumi esterni rispetto all'attuale piano di campagna dovranno essere collocati prevalentemente sul lato ferrovia dell'area e dovranno tendere a definire la prosecuzione della palazzata lato monte di via XX Settembre nonché un opportuno rapporto con il Teatro Sociale e gli altri volumi esistenti;
- previsione di opportuni collegamenti pedonali con la stazione, con via XX Settembre, con la sottostante via N. Cuneo indipendenti dai percorsi veicolari di accesso e uscita dal parcheggio;

- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti sull'area; qualora ciò non sia possibile per necessità tecniche proprie degli interventi da realizzare, esse dovranno essere sostituite con alberature equivalenti;
- adeguata sistemazione dell'area in ordine alla visibilità dalle alture circostanti.

Modo di intervento: uno o più Strumenti Urbanistici Attuativi , le cui fasi attuative potranno contenere valori anche inferiori alla tabella previsionale di PRG; per l'attuazione delle previsioni nella loro completezza sarà necessario attivare una variante al PP.

Gli eventuali SUA parziali dovranno dimostrare, con idonei elaborati, la possibilità di realizzare gli interventi previsti al primo comma nelle altre parti dell'area Br3.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I : TESSUTI INSEDIATIVI (art. 18)	
PREVALENTI	PRESENTI
T2	
NOTE: mantenimento della linearità del tessuto insediativi lungo la ferrovia (prosecuzione della palazzata lato monte via XX Settembre)	

LIVELLO II : TIPI EDILIZI (art. 19)	
PREVALENTI	PRESENTI
E9	
NOTE: i nuovi edifici dovranno stabilire rapporti altimetrici e planimetrici opportuni con il teatro e l'organizzazione della piazza antistante. In particolare non sono ammessi volumi con altezza maggiore del teatro.	

LIVELLO III : CARATTERI COSTRUTTIVI
Art. 8 Norme Tecniche P.P. – art. 22 NdA punti D. – E. – F.

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	

2. ANALISI STATO DI FATTO

- Area ex scalo ferroviario: spazio pianeggiante asfaltato ed inghiaiato adibito a parcheggio a pagamento, in condizioni di scarsa manutenzione;
- Piazza Matteotti o piazza del Teatro Sociale: adibita a parcheggio libero (a raso) disgiunta architettonicamente ed urbanisticamente dal centro cittadino, isolata da quest'ultimo per l'assenza di definiti collegamenti pedonali e per la mancanza di un'identità propria;
- Area verde attrezzata: costituita da una grande aiuola isolata che, posta tra la piazza Matteotti e la via Colombo - entrambe aree di parcheggio -, non può certamente essere riconosciuta come spazio aggregativo "nobile e vivibile".

2.1 Vincolo Ambientale

In riferimento al PTCP l'area oggetto di intervento ricade in ambito S.U. – strutture urbane qualificate.
Prima di trattare in modo puntuale l'ambito in oggetto, per verificarne la compatibilità con il vincolo ambientale, è doveroso specificare la natura del vincolo cui l'area - oggetto di Piano Particolareggiato o meglio l'ambito di PRG "**Br3**" - è soggetta:

- trattasi di vincolo istituito con Decreto Ministeriale dell'11 giugno 1954 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 140 del 22-6-1954 " **Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli**"

L'articolato che esplica le caratteristiche che hanno contribuito a imporre un vincolo per la protezione delle bellezze naturali sull'area che interessa i territori dei comuni citati si fonde sui seguenti presupposti:"…*Ritenuto che nel caso in esame, ricorrono gli estremi per la apposizione dell'accennato vincolo d'insieme, a norma della legge 29 giugno 1939 n. 1497, sul predetto promontorio di Portofino, in quanto, oltre a una ricca vegetazione arborea e a singolarità geologiche, esso possiede complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, nonché quadri naturali e punti di vista o belvedere accessibili al pubblico da cui si gode la visione di gran parte della Riviera Ligure*" .

Il Decreto pertanto nella sua stesura definitiva nonché approvativa recita:
"Il promontorio di Portofino, comprendente territori appartenenti ai comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli – qui appresso descritto e delimitato – **ha notevole interesse pubblico**, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche ed è quindi sottoposto alle disposizioni contenute nella legge stessa, in quanto, oltre a una ricca vegetazione arborea e a singolarità geologiche, il promontorio predetto possiede complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, nonché quadri naturali e punti di vista o belvedere accessibili al pubblico, da cui si gode la bellezza panoramica di gran parte della Riviera Ligure: torrente Recco…".

Nell'evidenziare i presupposti per apposizionare il vincolo ed il dispositivo di decreto stesso, emerge chiara la volontà di tutela di una vasta area, al fine di non trascurare nulla; contestualmente si evidenzia però che il vincolo di tutela sottolinea caratteristiche precise che consentivano di individuare puntualmente le porzioni di territorio che avrebbero dovuto essere oggetto di una **maggior tutela e cautela nell'eventuale fase edificatoria**.

In riferimento pertanto all'articolato che ha definito il vincolo di seguito vengono evidenziate le caratteristiche che dovrebbe avere un'area al fine di utilizzare la maggior cautela possibile per un'eventuale fase progettuale e come tali caratteristiche siano presenti o rappresentate nell'area oggetto di Piano Particolareggiato Br3 in variante al PRG:

- ricca vegetazione arborea: l'area pur non avendo questa caratteristica come sua peculiarità presenta un discreto patrimonio vegetazionale rappresentato nella apposita tavola di piano che ne quantifica e specifica le essenze, quasi mai autoctone e conseguenza del riempimento della vallicola durante l'esecuzione della galleria; il progetto – come dimostrato sempre nella tavola vegetazionale di piano – salvaguarda le alberature di pregio presenti, implementa notevolmente il verde con essenze autoctone e ricolloca le essenze che presentano questa potenzialità.
  In conclusione si può rimarcare come l'area non abbia la peculiarità indicata nel decreto di vincolo ma che il progetto la caratterizza conferendole un notevole miglioramento sotto il profilo paesaggistico;

- singolarità geologiche: l'area di cui trattasi nasce dal riempimento di una vallicola realizzato durante l'esecuzione degli scavi per la realizzazione della galleria ferroviaria ed è priva di caratterizzazioni geologiche che ne impongano un elemento di salvaguardia a tal fine;

- caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale: il comparto Br3, nella fase propedeutica alla progettazione è stato oggetto di un copioso reportage fotografico, senza trascurare coni visivi, che ha evidenziato in modo evidente che trattasi di un'area, in parte ai margini dell'asse ferroviario ed in parte prospiciente il Teatro, priva di valore estetico e tradizionale adibita in parte a parcheggio a raso a pagamento ed in parte parcheggio a raso (libero e per residenti).
  Il progetto trasforma uno spazio sterrato ai margini della ferrovia - nel cuore dell'abitato - in un'area a verde attrezzato ed in un parcheggio interrato a rotazione, creando inoltre nello spazio antistante il Teatro Sociale una piazza che consentirebbe di ridare all'edificio stesso la sua dignità architettonica e di funzione;

- quadri naturali: la percezione del quadro naturale che attualmente si ha dell'area ai margini della ferrovia, lungo via Colombo e prospiciente il Teatro Sociale è rappresentata dall'auto come elemento fortemente caratterizzante il sito in oggetto e l'attuale società. Il progetto persegue il tentativo di riappropriamento di tale spazio utilizzandolo - in parte - come elemento naturale della vita quotidiana, piazza delimitata dal Teatro Sociale, edificio a funzione pubblica polivalente) generando così un ambito urbano definito e perfettamente interagente con il resto della città;

- punti di vista o belvedere accessibili al pubblico, da cui si gode la bellezza panoramica di gran parte della Riviera Ligure: l'intero ambito territoriale Br3 non riesce ad

esprimere pur nella sua vastità (circa 14200 mq) posizioni che consentano di godere di parti – seppur minime – della Riviera Ligure.

L'analisi sopra prodotta seppur in modo sintetico, consente di poter affermare che l'area Br3 del PRG, nella sua interezza - soggetta a vincolo paesaggistico in quanto territorialmente appartenente al territorio comunale di Camogli - non contenga alcun elemento che concorra a determinare l'apposizione del vincolo paesaggistico come elemento di non edificabilità.

Si ritiene pertanto che, mancando i presupposti per annoverare l'area tra quelle di pregio naturalistico, per i motivi sopra espressi, le caratteristiche del vincolo stesso consentano gli inserimenti volumetrici e non previsti dal Piano Particolareggiato e che tale progettualità costituisca l'arricchimento di un'area particolarmente degradata e/o mal utilizzata.
A tal fine è opportuno sottolineare che la Regione Liguria in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale (anno 2002), individuando l'area "Br3" come " Zone per insediamenti a prevalente carattere residenziale" (zone B,C secondo il D.M. 1444/68) in cui era prevista la realizzazione di 6.000,00 mq di superficie utile a destinazione:pubblica, residenziale, commerciale e direzionale aveva già opportunamente valutato che l'area pur inserita all'interno dell'ambito del vincolo D.M. 11/06/1954 aveva le caratteristiche per poter prevedere nuovi elementi volumetrici con l'acquisizione, come previsto per legge, di tutti i pareri necessari per chi opera all'interno di aree vincolate sotto il profilo squisitamente naturalistico e paesaggistico.
Ad ulteriore conferma di quanto sopraesposto si cita il parere dell'Avv. Granara, noto "ambientalista" ligure:
"…considerata l'assoluta inesistenza - sull'area oggetto di intervento - di caratteri che contribuiscano a determinare la qualità ambientale della struttura urbana di Camogli, nonché di qualsiasi testimonianza facente rinvio ad assetti preesistenti, non sussiste incompatibilità tra il PP e la disciplina paesistica di zona.
La suddetta disciplina, infatti, è espressamente finalizzata a preservare quei caratteri che favoriscono e/o contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana.
La diminuzione della potenzialità edificatoria prevista dal P.T.C.P., quindi, è inestricabilmente collegata al rischio di una compromissione delle testimonianze di assetti preesistenti.
La zona oggetto dell'intervento previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e dalla relativa Variante al P.R.G, al contrario, risulta sprovvista di quei tipici caratteri di pregio e riconoscibilità che, soli, avrebbero potuto giustificare la limitazione edificatoria.
Lo spazio in parola, infatti, è costituito da un piazzale asfaltato – attualmente adibito a parcheggio pubblico – su cui insiste unicamente un magazzino in disuso di recente costruzione.
La zona in esame, pertanto, appare ictu oculi inidonea a fornire una testimonianza dell'assetto territoriale preesistente, non contribuendo in alcun modo alla leggibilità e all'identificazione del complessivo assetto territoriale.
Difetta pertanto il necessario presupposto per considerare l'intervento in esame contrario alla su estesa disciplina di ambito del P.T.C.P.
È lo stato attuale dell'area, al contrario, a costituire una evidente anomalia nel contesto di pregio circostante, compromettendone l'identità e la leggibilità.

In considerazione della riscontrata assenza dei requisiti di pregio indicati dalla disciplina paesistica ai fini dell'applicabilità del regime di tutela, quindi, l'Amministrazione comunale di Camogli ha legittimamente proceduto all'affidamento dell'incarico di redazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ai sensi della L.R. n. 24/1987 in parziale variante al P.R.G. vigente, per la realizzazione, all'interno di tale zona, di un edificio polivalente destinato allo svolgimento di funzioni di interesse comune, di due edifici a destinazione commerciale, direzionale e residenziale e di due autorimesse interrate, di cui una per box – posti auto privati ed una seconda pubblica per posti auto a rotazione.

La riqualificazione della zona e la sua contestuale integrazione con il contesto di pregio, è stata considerata finalità prioritaria da parte del Comune che, in tal modo, da un lato conseguirà un miglioramento della qualità ambientale e paesistica della zona, dall'altro recupererà un'area sottoutilizzata e degradata.

I nuovi volumi esterni, infatti, saranno realizzati prevalentemente sul lato ferrovia e tenderanno a definire la prosecuzione della palizzata lato monte di via XX Settembre, garantendo un opportuno rapporto con il Teatro Sociale e gli altri volumi esistenti.

Le alberature di alto fusto presenti sull'area saranno mantenute e l'area sarà sistemata tenendo in considerazione, tra gli altri, anche il parametro della visibilità dalle alture circostanti.

Infine, non saranno ammessi nuovi edifici con altezza maggiore del teatro, ed anzi, le costruzioni dovranno stabilire opportuni rapporti altimetrici e planimetrici sia con il medesimo teatro che con la complessiva organizzazione della piazza antistante. "

2.2 Area/Ambito circostante - Patrimonio Edilizio

L'area interessata risulta essere uno dei punti nevralgici del Comune di Camogli, data la sua collocazione territoriale; è infatti posizionata tra la linea ferroviaria, il Teatro Sociale, il Palazzo Comunale e l'inizio del nucleo storico.

La sua posizione pertanto induce a considerare l'area di notevole pregio (sotto il profilo strategico) mentre la collocazione morfologica del sito non è particolarmente pregevole sotto il profilo espositivo.

Un'analisi puntuale del comparto oggetto del Piano Particolareggiato partendo da nord e percorrendolo in senso orario evidenzia la seguente situazione:

- area ex scalo ferroviario prospiciente la linea ferroviaria, alto muro di contenimento della sovrastante porzione di via Giovanni Bettolo, galleria ferroviaria in direzione levante ed all'interno di questa porzione manufatto edilizio adibito a magazzino dalle ferrovie;
- via Fratelli Rosselli e relativo muro di contenimento con a monte edifici di epoche diverse a partire dalla fine dell'ottocento tutti di otto piani oltre il sottotetto;
- piazza Matteotti con lo sfondo rappresentato dalla quinta del Teatro Sociale (altezza in gronda circa 16,00 m ed altezza al colmo circa 21,00 m.);
- via Cristoforo Colombo con la sottostante via Nicolò Cuneo su cui insistono edifici di epoche diverse e recenti (anni 50') di cinque piani per la parte prospiciente la parte a monte di via Cuneo;
- via XX Settembre con il Palazzo Comunale e la stazione ferroviaria e quindi la palazzata della via con edifici di sei piani.

2.3 Area/Ambito circostante - Tipologie e destinazioni

Gli edifici che caratterizzano l'area in oggetto realizzati a fine ottocento e negli anni 50' sono concentrati in via Fratelli Rosselli ed in via Cuneo.
Sono tutti del tipo a blocco ed hanno destinazione residenziale per quanto attiene a quelli localizzati in via Fratelli Rosselli, mentre gli edifici in via Cuneo sono anch'essi tipologicamente definibili a blocco ma la loro destinazione è mista esistono infatti funzioni pubbliche quali l'ufficio postale ed attività alberghiere.
Ad eccezione del Teatro Sociale, che peraltro sarà oggetto di un intervento di restauro e recupero conservativo, gli edifici che insistono sulla zona ed in modo particolare quelli su via Cuneo non rivestono alcun pregio sotto il profilo architettonico.

2.4 Area/Ambito circostante - Colture in atto

L'area e l'ambito circostante sono situati nel centro urbano; non esistono colture in atto.

2.5 Area/Ambito circostante - Essenze esistenti

L'area e l'ambito sono caratterizzati da un insieme di aiuole ed alberature le cui essenze sono meglio descritte e rappresentate nell'allegata relazione vegetazionale a firma del dott. agronomo Antonio Battolla.
Menzione particolare meritano le aiuole poste sul lato opposto del teatro comunale a perimetro dell'area oggetto di P.P. al cui interno sono collocate 5 essenze vegetali di notevole pregio paesaggistico e botanico per l'età e le dimensioni raggiunte (quattro cedri ed un pino domestico) con valore monumentale. Tali essenze saranno assolutamente salvaguardate nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area.

2.6 Area/Ambito circostante - Viabilità veicolare e pedonale

L'area a nord è percorsa dalla linea ferroviaria primaria che attraversa la Liguria, a monte della stessa esiste via Giovanni Bettolo che è la più importante arteria veicolare che immette nel centro cittadino.
Via Giovanni Bettollo immette nella piazza Matteotti e proseguendo in via C. Colombo nella sottostante via Nicolò Cuneo che consentono entrambe di dare accesso al previsto parcheggio interrato approvato dall'Amministrazione Comunale allorché fu adottato il Piano Particolareggiato che interessava la porzione di area.
Da via Cristoforo Colombo ci si immette in via XX Settembre ad uso esclusivo dei residenti e pedonalmente consente di raggiungere il nucleo storico, il porticciolo turistico e la passeggiata a mare.
Sono assenti box e i parcheggi a rotazione sono distribuiti a bordo strada o in spazi a questa funzione destinati pur sempre sottratti a suolo pubblico fruibile ai cittadini.
Esiste un parcheggio a pagamento posto attualmente all'interno dello scalo ferroviario con entrata da piazza Matteotti e sempre all'interno dello scalo un parcheggio al servizio dell'amministrazione comunale e di alcune attività ricettive con accesso da via Colombo.

2.7 Area/Ambito circostante - Aree e spazi destinati a servizio pubblico

Come citato in premessa l'area oggetto del presente Piano Particolareggiato è di notevole pregio ed interesse più per la sua collocazione urbana che per quella morfologica.
Sono infatti presenti nell'ambito circostante funzioni pubbliche che rendono l'area baricentrica e strategica riferita al territorio comunale nel suo insieme.
Sono presenti:

- Teatro Sociale, piazza Matteotti;
- Palazzo Comunale, via XX Settembre;
- Edificio scolastico, via XX Settembre;
- Stazione Ferroviaria, via XX Settembre;
- Ufficio Postale, via N. Cuneo;
- Assistenza Pubblica, via XX Settembre;
- Attività Alberghiere, via N. Cuneo;
- Parcheggi Pubblici, Via G. Bettolo, V. C. Colombo, Via N. Cuneo;
- Parcheggi Pubblici previsti in sottosuolo Piazza Matteotti con accesso via N.Cuneo (P.P. approvato).

Ne consegue che tutto l'ambito descritto è quello più ricco di servizi in tutto il territorio comunale ancorché da implementare.

2.8 Area/Ambito circostante – Urbanizzazione a rete

L'ambito circostante l'area interessata dal presente Piano Particolareggiato è completamente dotato dei servizi a rete quali:

- smaltimento acque reflue;
- adduzione acqua potabile;
- gas-metano;
- energia elettrica;
- rete telefonica.

Genova, 25.10.2011

Architetto Angelo Pestarino