RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

INDICE:

1. DOCUMENTAZIONE TECNICA

1.1 ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1.1 Premessa

1.1.2 Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento e del contesto

1.1.3 Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

1.1.3.1 D.M. 11/06/1954

1.1.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico

1.1.3.3 Piano territoriale di coordinamento Provinciale

1.1.3.4 Piano Regolatore Generale

1.2 Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento

1.3 ELABORATI DI PROGETTO

1.3.1 Inquadramento dell'area e dell'intervento

1.3.2 Motivazione delle scelte progettuali

2. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

2.1 Previsione degli effetti della trasformazione dal punto di vista paesaggistico

2.2 Opere di mitigazione sia visive che ambientali

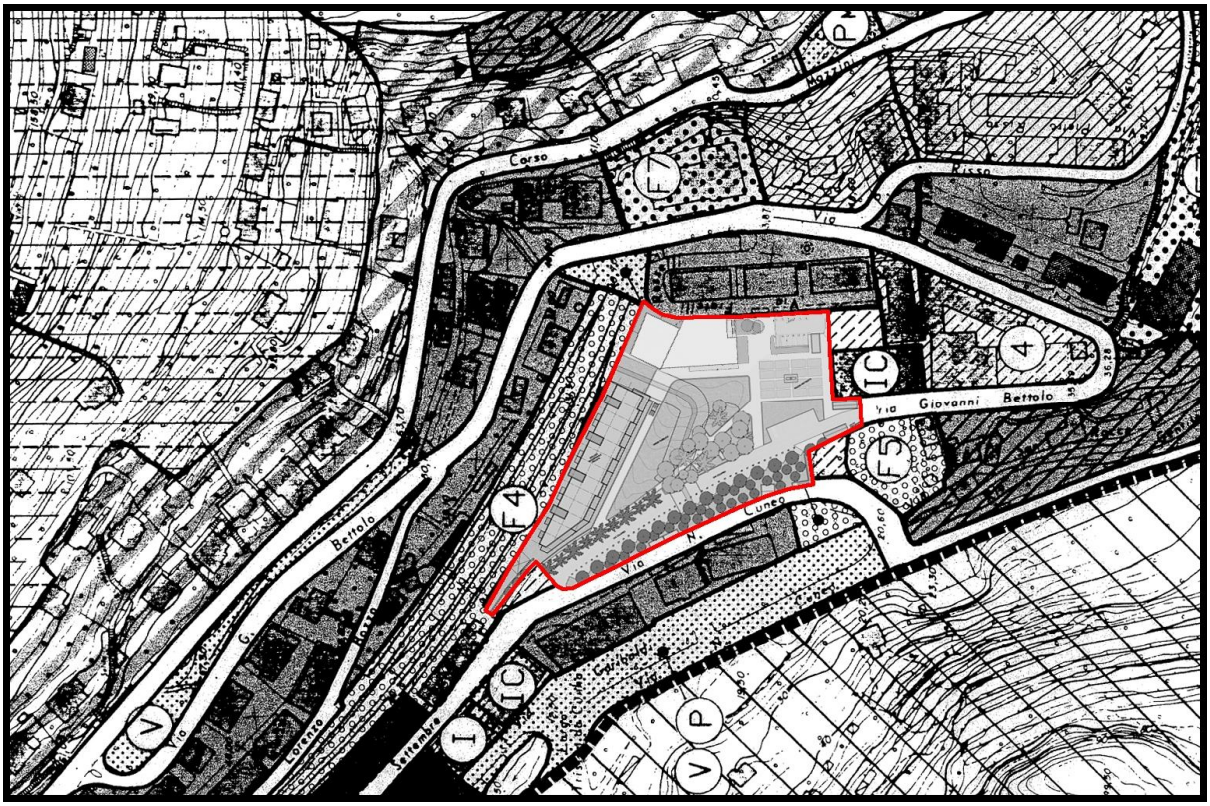
2.3 Rappresentazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto

1. DOCUMENTAZIONE TECNICA

1.1 ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1.1 Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è riferito ad un'area soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo della **Zona Br3 – Area Piazza Matteotti** (ex Scalo Ferroviario) del comune di CAMOGLI con contestuale Variante al PRG vigente.

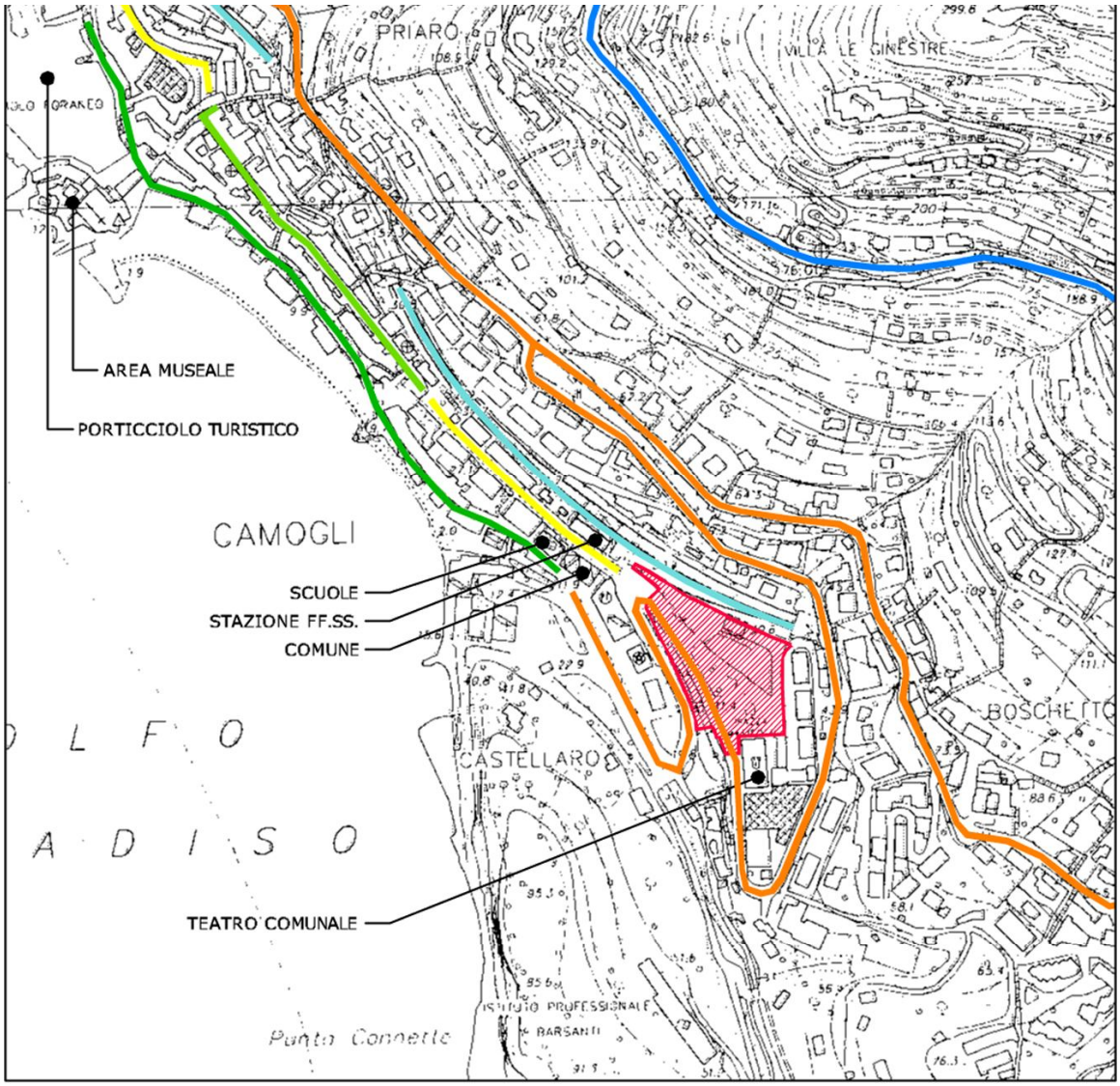


Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs n° 42/2004.

1.1.2 Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento e del contesto

Il Piano Particolareggiato considera ed analizza circa 10.000 mq di territorio comunale.

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 e via Colombo fino alla confluenza con via XX settembre e via Cuneo.



LEGENDA

- VIABILITA' PEDONALE
- VIABILITA' RISERVATA AI RESIDENTI
- VIABILITA' MISTA
- VIABILITA' COMUNALE
- VIABILITA' PROVINCIALE
- LINEA FERROVIARIA
- AMBITO D'INTERVENTO

Stralcio C.T.R. *scala 1:5000*

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 Nicolò Cuneo.

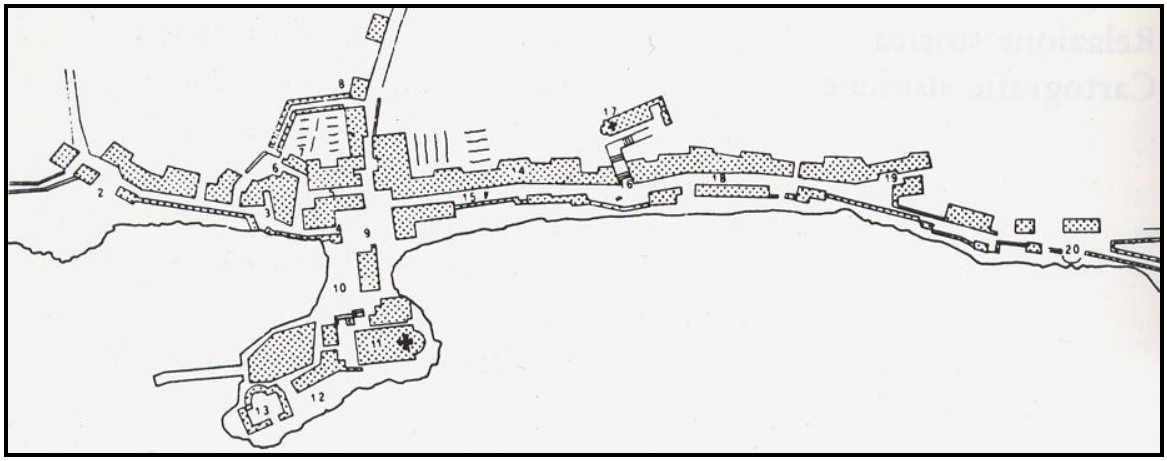
Sono tutti del tipo a blocco ed hanno destinazione residenziale per quanto attiene a quelli localizzati in Via Fratelli Rosselli, mentre gli edifici in Via Cuneo sono anch'essi tipologicamente definibili a blocco ma la loro destinazione è mista: esistono, infatti, funzioni pubbliche quali l'ufficio postale ed attività alberghiere.

Ad eccezione del Teatro Sociale, che peraltro è oggetto di un intervento di restauro e recupero conservativo, gli edifici che insistono sulla zona ed in modo particolare quelli su

Via N. Cuneo, non rivestono alcun pregio sotto il profilo architettonico.
L'area è percorsa a nord dalla linea ferroviaria primaria che attraversa la Liguria, a monte da Via Giovanni Bettolo, che è la più importante arteria veicolare che immette nel centro cittadino.
Via Giovanni Bettolo immette in Piazza Matteotti e da quì prosegue in Via Cristoforo Colombo e nella sottostante Via N. Cuneo, che consentono entrambe di dare accesso ai previsti parcheggi interrati.
Da Via C. Colombo ci si immette in Via XX Settembre, strada ad uso esclusivo dei residenti e di tipo pedonale, che consente di raggiungere il nucleo storico, il porticciolo turistico e la passeggiata a mare.

La posizione dell'area induce a considerare la stessa di notevole pregio sotto il profilo strategico; una sua parte sotto il profilo vegetazionale riveste particolare importanza poiché ha a dimora essenze di pregio ed ormai storiche (quattro cedri ed un pino domestico) mentre una buona parte non è particolarmente pregevole sia sotto il profilo espositivo che dal punto di vista dell'utilizzo.

Originariamente il nucleo di Camogli era situato in località Castellaro, e intorno al I sec. a.C. – IV-V sec. d.C. l'insediamento si è spinto nella zona in cui sorge l'attuale borgo. Nel XII sec. la formazione del Borgo si presentava con un'unica via, il "Carroggio Largo" (l'attuale Via Racca) che aveva andamento parallelo alla linea di costa.
La strada era circondata da un agglomerato di edifici ed ortogonalmente ad essa saliva verso la campagna un percorso che terminava al Portale di ingresso del Borgo.
Nel XV secolo Camogli si presentava, presumibilmente, come un agglomerato urbano dalle dimensioni molto ridotte e dalla struttura economica e sociale strettamente legata alle attività marinare.
Matteo Vinzoni nel 1773 stese una rappresentazione cartografica di Camogli, da cui si deduce come la struttura urbana del '700 non fosse stata oggetto di particolari variazioni.

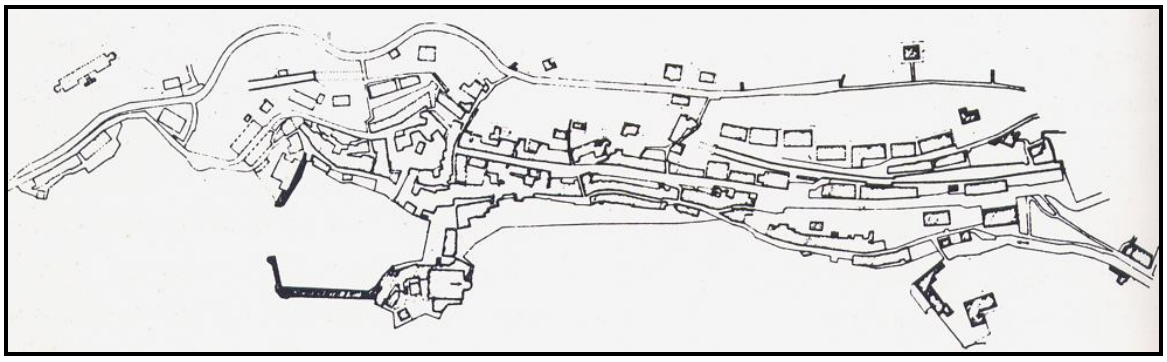


Planimetria del borgo di Camogli nel Settecento del cartografo Matteo Vinzoni

Alla fine del Settecento, parallelamente al consolidamento ed allo sviluppo del porto, la consistenza del patrimonio immobiliare del Borgo era divenuta insufficiente nei confronti di una crescente domanda di abitazioni.
Ebbe così inizio una fase di interventi di ampliamento mediante sopraelevazione degli edifici esistenti che proseguì anche nell'800.

Con l'età Napoleonica, lo sviluppo del porto ebbe riflessi positivi sulla struttura economica e sociale di Camogli. In questo quadro di miglioramento del tenore di vita della popolazione, si assiste ad un processo di espansione edilizia nel territorio di Camogli. L'ampliamento si sviluppa fra le pendici del monte Esoli ed il mare, aprendo percorsi che hanno un andamento parallelo alla costa.

Per quanto riguarda la viabilità, si evidenzia che nel 1868 erano già aperte l'attuale Via Garibaldi, Via della Repubblica e Via XX Settembre, il cui progetto originale risale al 1837. A questo anno risale anche il progetto della linea ferroviaria "Genova Brignole - Chiavari", la cui costruzione comportò operazioni di demolizione del tessuto urbano che si sovrapponeva con il tracciato ferroviario.

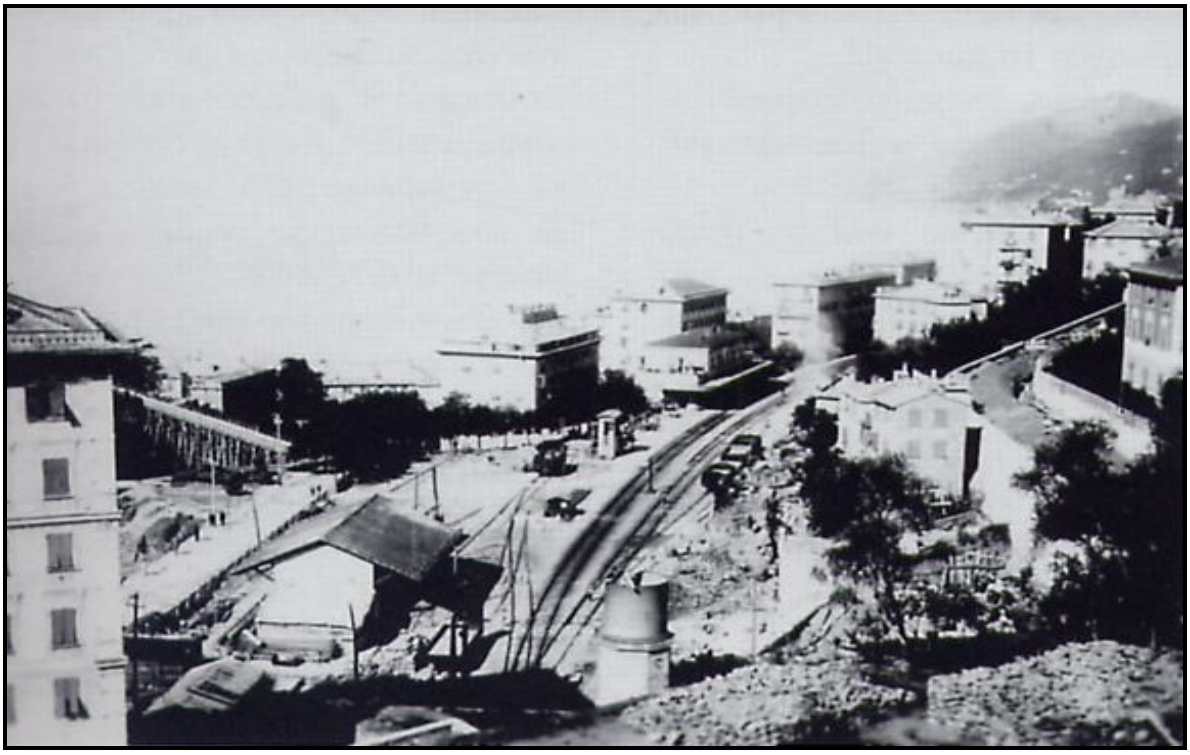


Pianta di Camogli nell'ultimo decennio dell'Ottocento.

Agli inizi del XX secolo risale il progetto di una nuova strada di acceso al porto, l'attuale Via Nicolò Cuneo, che doveva allacciare i due tracciati paralleli di Via Garibaldi e Via XX Settembre, costituendo il tratto iniziale di un percorso di collegamento tra la stazione ferroviaria e il porto. La realizzazione di questa via interessò anche la piazza antistante il teatro sociale "Uberto I", che subì una serie di ammodernamenti.

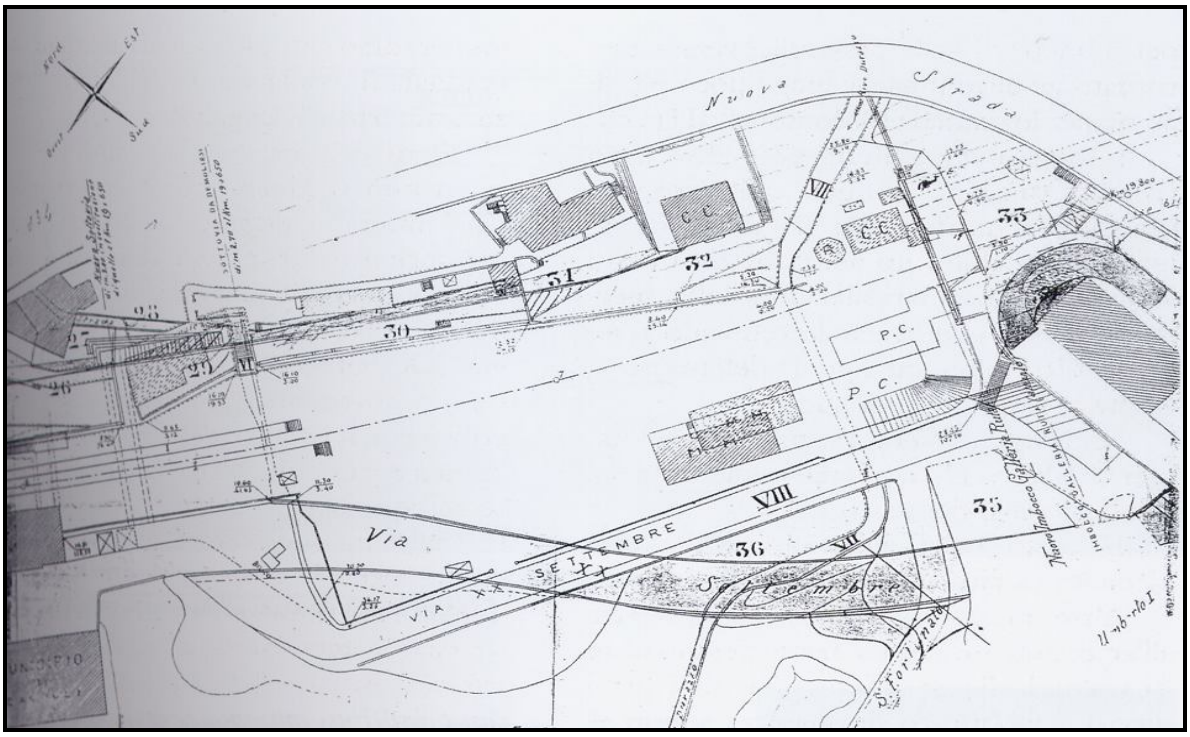
Nel 1912 iniziano i lavori per il raddoppio della linea ferroviaria, che comportò la realizzazione di notevoli opere, tra cui la costruzione della nuova fermata Priaro, l'allargamento della trincea, la demolizione e raddoppio delle gallerie, lo sbancamento dello sperone roccioso e l'ampliamento del piazzale merci della stazione.
Nell'eseguire le opere, il Comune forniva i luoghi di scarico e stoccaggio del materiale estratto e concedeva gratuitamente alle Ferrovie, per compensare il maggiore costo, la striscia di terreno per l'allargamento del piazzale merci; l'impresa in cambio di tali

concessioni si faceva carico della realizzazione sia l'allacciamento della strada dall'uscita del piazzale fino all'altezza del Palazzo Municipale, raccordandola al piano dell'attuale strada, sia l'ampliamento del piazzale del teatro.



Piazzale merci (1916).

La risistemazione del piazzale merci si rimodellava al nuovo tracciato di Via XX Settembre che, rispetto alla diagonale nei pressi del Municipio, presentava da questo punto un percorso sinuoso con un allargamento graduale fino alla piazza del Teatro.



Il nuovo assetto viario di Via XX Settembre.

Il fossato Durazzo

Dopo la realizzazione della linea ferroviaria Genova-Torino, nel 1854 venivano eseguiti i primi studi per il tratto orientale Genova-Spezia. Il Comune di Camogli, assieme a quello di Santa Margherita, si mobilitarono per far si che la linea toccasse i loro Comuni.

Il 27 ottobre 1860 viene firmata la Legge n° 4378 di approvazione della Convenzione per la costruzione della linea costiera ligure da Ventimiglia a Massa, in cui era specificato che la linea Brignole-Spezia doveva toccare le città e le borgate di Genova, Nervi, Recco, Camogli, Santa Margherita, Rapallo, Chiavari, Sestri Levante, Levanto e Spezia.

Un paio d'anni dopo iniziarono i lavori per lo scavo delle gallerie della "Ruta", della "Camogli" e dell'"Ansaldo". Durante i lavori di quest'ultime, furono scoperte diverse acque sorgive, di cui molte, invece di essere incanalate per la sicurezza della galleria, furono imbrigliate e canalizzate in modo tale da poter essere utilizzate ad uso domestico e come riserva attraverso il riempimento di cisterne.

Durante il prosieguo degli scavi della Ruta, nella primavera del '65, veniva scoperta una nuova fonte d'acqua ed anche per questa fu inoltrata la richiesta d'uso per incrementare la disponibilità per la popolazione.
Nel 1867 il Consiglio Comunale approvava il progetto per il posizionamento della tubatura nel nuovo canalone costruito, sotto il piazzale, come deviazione al fossato Durazzo.

Il particolare andamento ad angolo retto della deviazione al fossato Durazzo, è presumibilmente dovuto alla necessità di evitare la sovrapposizione tra il nuovo edificio dello scalo merci ed il fossato. La canalizzazione risultava così ortogonale alla linea ferroviaria, e comportava quindi il minor attraversamento possibile tra le due.
L'ultimo tratto, quello parallelo alla ferrovia, fu lasciato a cielo aperto e solo in seguito, con i lavori per il raddoppio della linea, venne coperto con parte del materiale di risulta per consentire la costruzione di Via N. Cuneo.

1.1.3 Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

L'analisi del livello di tutela deve tener conto delle motivazioni e delle finalità di qualità paesaggistica, definite dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale.

1.1.3.1 D.M. 11/06/1954

" **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 (giardino botanico pensile) 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 (giardino pensile botanico, 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.

1.1.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) è lo strumento preposto a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio ligure.
Le norme di attuazione del PTCP in riferimento all'area, individuano i seguenti indirizzi:

<u>Geomorfologico</u> - regime normativo di MODIFICABILITÀ (MO-A)



<u>Art. 66</u>

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.

<u>Vegetazionale</u> - COLTURE AGRICOLE - regime normativo (COL-ISS)



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.

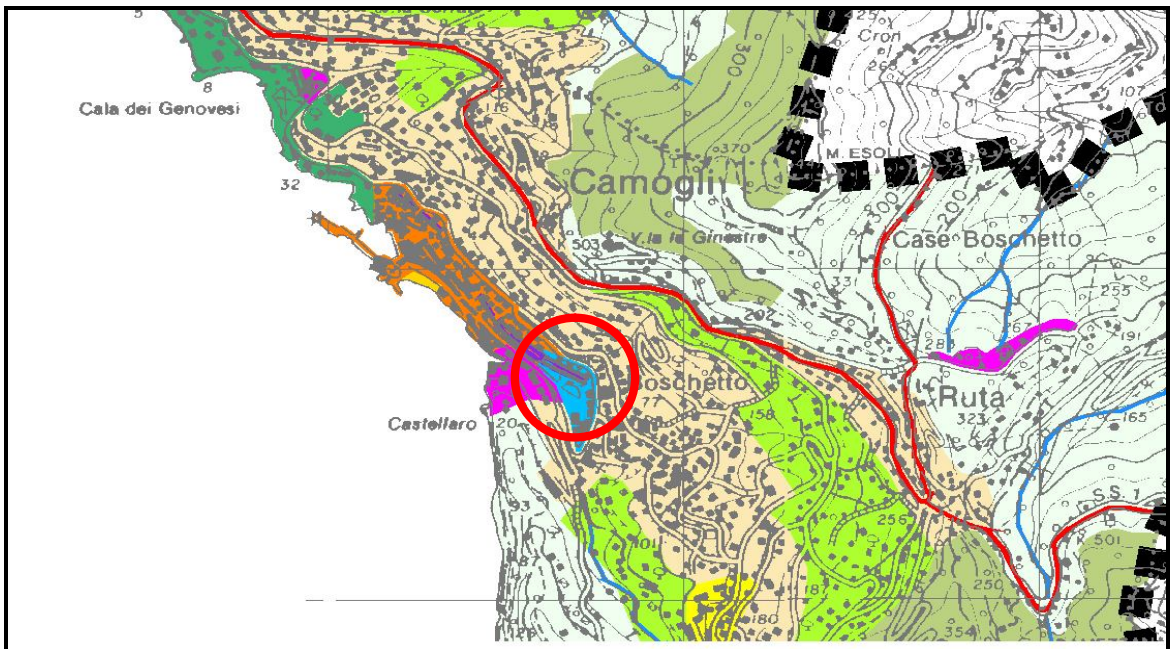
Insediativo – AREE URBANE- regime normativo strutture urbane qualificate (SU)



Art. 35

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.

1.1.3.3 Piano territoriale di coordinamento Provinciale



eventuali interferenze con gli elementi di valore

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua sul territorio provinciale degli elementi di valore, generalmente espressivi di una peculiarità nella conformazione del suolo, nella qualità dell'ambiente, nella specificità infrastrutturale, nella riorganizzazione insediativi, nella rilevanza paesistica.

Ad ogni valore individuato è attribuito un corrispettivo grado di coerenza che esprime il pertinente livello di tutela al di sotto del quale può verificarsi la compromissione o addirittura la perdita di tale valore.

Il Piano tutela gli elementi di valore, attraverso due livelli operativi:

- tutela assoluta del valore: l'elemento individuato dal piano viene tutelato e protetto in ogni sua parte e non sono previste modificazioni di alcun genere;
- Tutela attiva del valore: l'elemento individuato può essere sottoposto a modifiche affinché permanga l'identità territoriale.

Per quanto riguarda l'area di Camogli lo strumento urbanistico individua elementi di valore di tutela assoluta e attiva (estranei all'area in oggetto).

eventuali interferenze con missione di pianificazione

Per conseguire l'obiettivo del coordinamento delle scelte di pianificazione da operare sull'intero territorio provinciale in modo efficace, ma nello stesso tempo rispettoso delle autonomie locali, il PTC indica i percorsi di elaborazione, definiti Missioni di Pianificazione, che contengono requisiti prestazionali che devono essere soddisfatti nell'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunale e dei Piani di settore.

Le Missioni di Pianificazione sono riferite a tre categorie principali:

- manutenzione e restauro territoriale: azioni di tutela riparazioni e rinnovamento finalizzate a garantire l'efficienza del territorio e la qualità ambientale senza comportare alterazioni qualitative, né modificazioni quantitative sostanziali;
- ristrutturazione ed organizzazione territoriale: azioni di ripristino, sostituzione, modifica ed eliminazione di alcuni elementi costitutivi l'organizzazione territoriale e di inserimento di nuovi insediamenti ed infrastrutture;
- nuova configurazione territoriale: sono comprese azioni di trasformazione totale o parziale dell'esistente assetto territoriale con un altro, anche sensibilmente diverso, peraltro nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e nella salvaguardia delle risorse rurali e naturale mediante interventi di sostanziale modificazione e innovazione.

Nella parte di territorio che comprende la zona di Camogli e più specificatamente nell'area d'intervento, sono previste azioni puntuali che riguardano il mantenimento della centralità del sistema dei nuclei storici nell'assetto insediativi dell'ambito e l'organizzazione delle attrezzature per la mobilità e parcheggi funzionali alla fruizione della costa ed alle attività turistiche.

eventuali interferenze con progetti quadro speciali

I progetti quadro ed i progetti speciali individuati dal PTC costituiscono approfondimenti ed esplicitazioni del relativo quadro strutturale, finalizzati al suo aggiornamento secondo quanto previsto dalla LR del 4/09/1997 n° 36.

Essi affrontano temi di rilievo sovracomunale il cui sviluppo rappresenta un campo di approfondimento che necessariamente coinvolge l'intera comunità provinciale, riguardante:

- conservazione di rilevanti valori fisici e culturali del territorio;
- valorizzazione di risorse strategiche ambientali ed economiche;
- superamento delle situazioni di compromissione e crisi dell'uso e dell'organizzazione del territorio.

Il progetto quadro considera la zona del golfo del Tigulio dal punto di vista della viabilità, poiché caratterizzato da una criticità infrastrutturale che determina carichi incompatibili con le funzioni residenziali e turistiche.

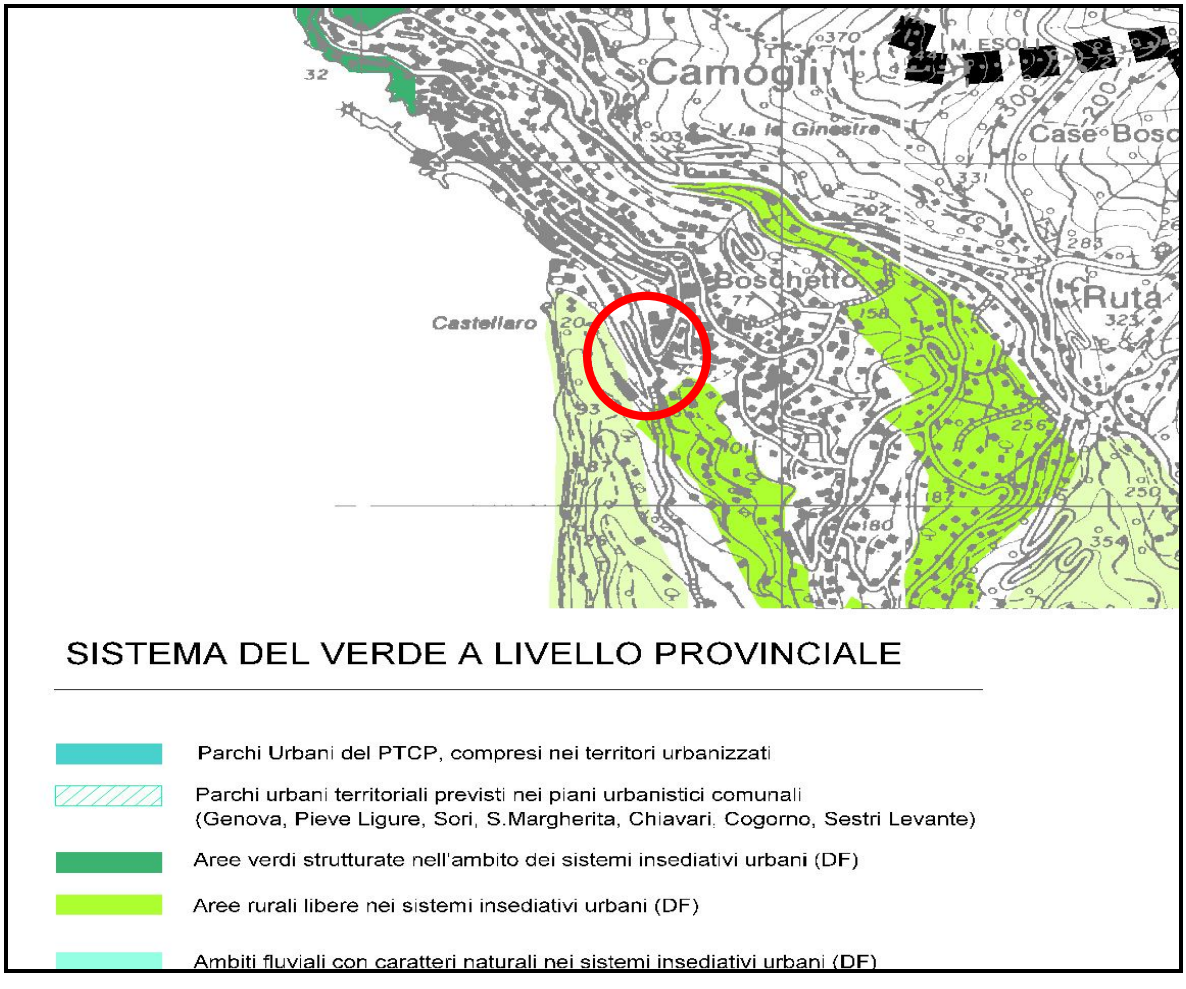
interferenze con sistema verde, viabilità provinciale, presenza di eventuali edifici di scuola media superiore o di edifici di proprietà della provincia

Il PTC individua il "sistema verde" elemento in grado di rispondere in modo organico, al bisogno di naturalità e di spazi per la rigenerazione ecologica dell'ambiente.

Scopo del sistema è individuare e tutelare quelle vaste aree naturali o con modesti livelli di antropizzazione proprio a ridosso delle aree urbane con rilevanti valori vegetazionali nonché faunistici considerate dal "sistema verde" delle vere e proprie isole di rigenerazione dello spazio urbano ed extraurbano.

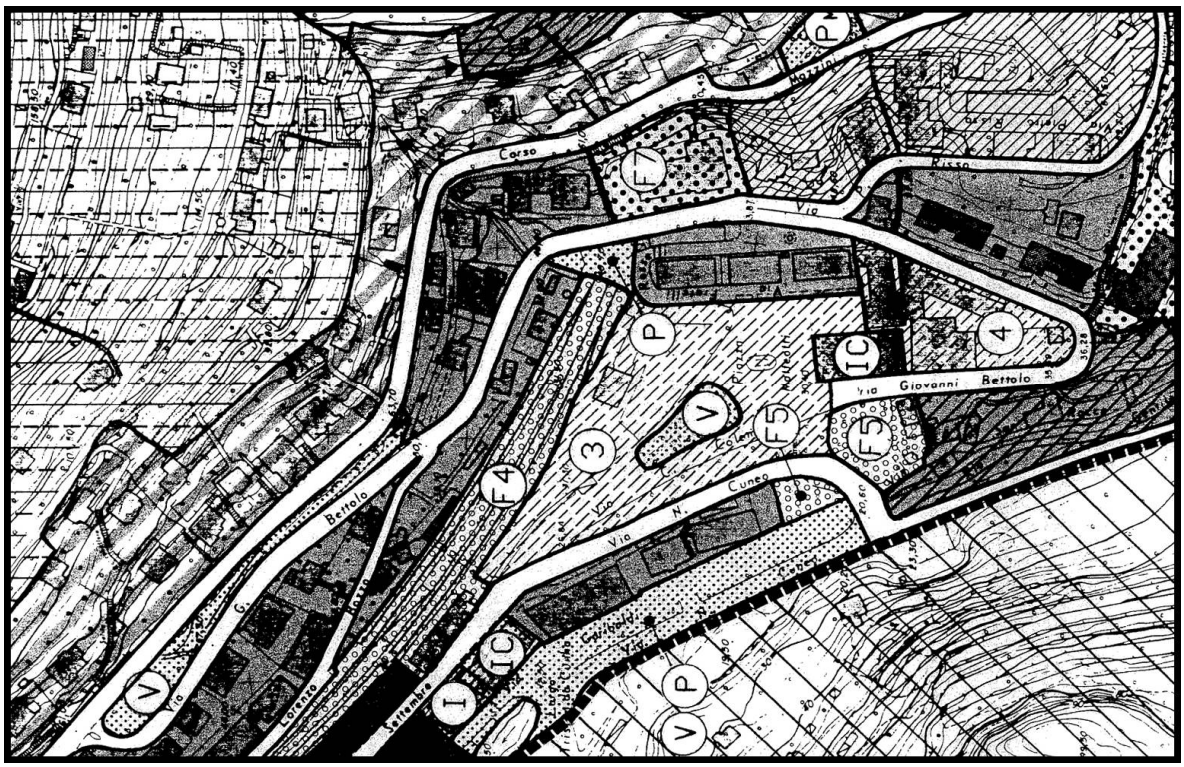
Le finalità del PTC sono prevalentemente il riconoscimento di tutti gli elementi che appartengono a tale sistema e la tutela ai fini del mantenimento del patrimonio ecologico ed ambientale.

L'area non ricade in zone d'interesse.



1.1.3.4 Piano Regolatore Generale

L'area è compresa - come individuato all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione - nella "ZONA URBANA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE (Br)" del PRG di Camogli.
Il SUA oggetto della presente relazione paesaggistica è "*in variante contestuale al PRG*" poiché se ne modificano le destinazione d'uso in esso contenute.



Stralcio PRG *scala 1:2000*

Art. – 34 – ZONA URBANA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE (Br)

Sono le parti di territorio interne al tessuto urbano, per localizzazione, attuale utilizzo e struttura interna si configurano come aree dimesse, 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 ad ogni singola zona.

Nelle norme di tali previsioni sono ammessi gli interventi come definiti dalla L.R. 25/93 e s.m. e i.

Art. – 34.3 – AREA PIAZZA MATTEOTTI (Br 3)

È 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 Br 3;
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: area verde, parcheggio pubblico, piazza pubblica.

Gli interventi previsti potranno essere realizzati con idonei soggetti attuatori in base ad apposita/e convenzione/i 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 Br 3, 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 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 parcheggio;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti nell'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: una 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 Br 3.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18)	
PREVALENTI	PRESENTI
T2	
NOTE: mantenimento della linearità del tessuto insediativo 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. 21-22)
Tutte le voci di cui all'art. 22.

1.2 Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento



Foto 1



Foto 2



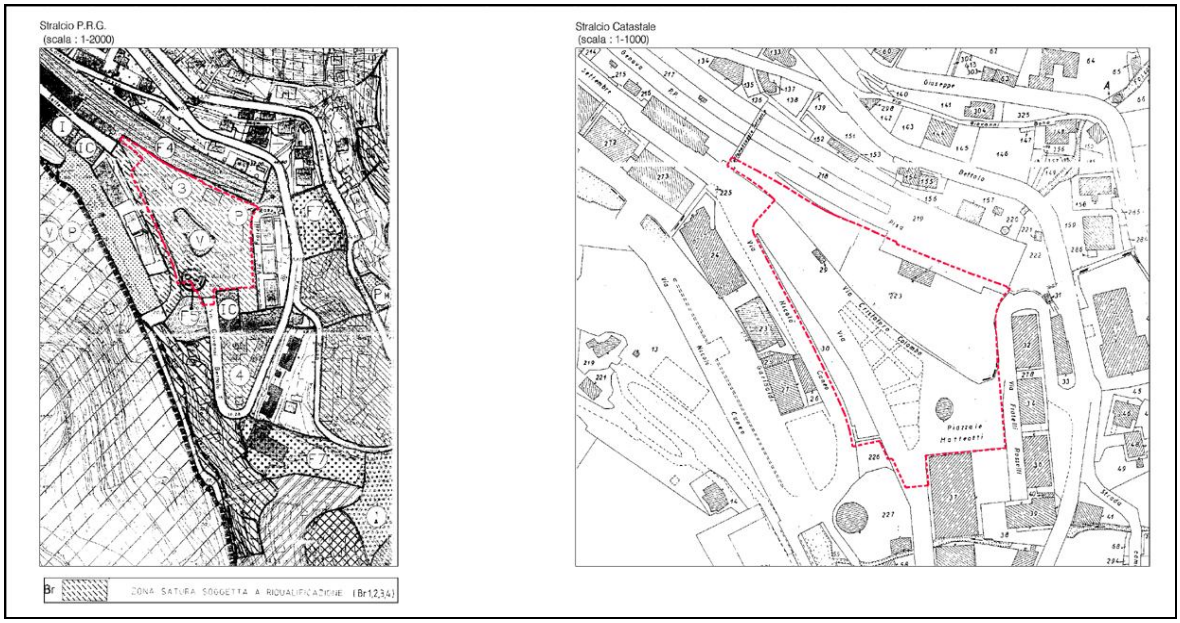
Foto 3



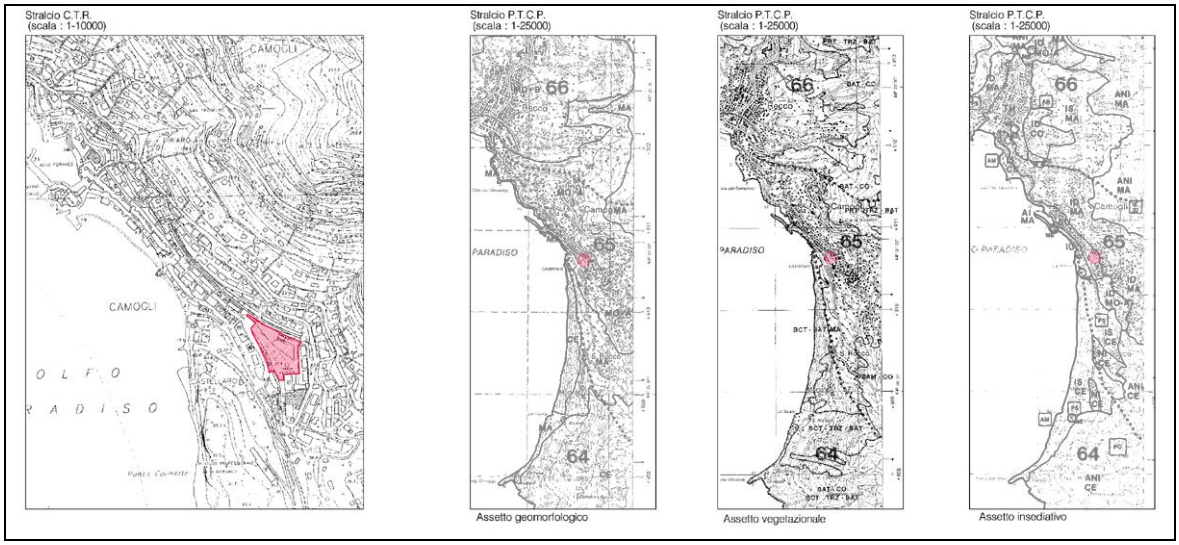
Foto 4

1.3 ELABORATI DI PROGETTO

1.3.1 Inquadramento dell'area di intervento



stralcio PRG stralcio catastale



stralcio CTR stralcio PTCP

1.3.2 Motivazione delle scelte progettuali

L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato coinvolge in modo specifico i seguenti spazi fisici:

- ex scalo ferroviario acquisito da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Piazza Matteotti;
- parte delle aiuole o giardini antistanti piazza Matteotti;
- parte di via Colombo comprese le aiuole a monte e a valle della stessa, il piccolo manufatto di proprietà pubblica e le alberature poste a valle;
- parte di via Cuneo.

Ex scalo ferroviario: piazzale sterrato adibito attualmente a parcheggio a pagamento;

Piazza Matteotti: antistante il Teatro Comunale adibita completamente a parcheggio libero a raso regolamentato.

Aiuole o giardini antistanti piazza Matteotti: individuano un percorso di collegamento pedonale della stazione ferroviaria con il parcheggio senza alcuna caratterizzazione;

Via Cristoforo Colombo: strada di accesso alla città con possibilità di parcheggio su entrambi i lati;

Via Nicolò Cuneo: strada di accesso alla città con possibilità di parcheggio su entrambi i lati.

Durante l'esecuzione dei rilievi preliminari, verificato il percorso planoaltimetrico del fossato Durazzo, si è deciso di utilizzarlo, quale elemento morfologico naturale di suddivisione dell'area in due comparti per non dover intervenire sul tracciato del fossato stesso.

La consistenza del verde ha fortemente caratterizzato le scelte progettuali.



Planimetria attuale



Situazione vegetazionale: verde (mantenimento), rosso (ricollocare in sito), giallo (rimuovere)

La sensazione che gli elementi sopra descritti offrono riconduce ad un pezzo di città non correttamente organizzato ed usufruito dai cittadini, ma i cui spazi - in modo particolare - a verde distolgono dall'essere utilizzati coerentemente e concretamente stante la mancanza di una loro precisa identità.

Le scelte progettuali sono quindi finalizzate – stante la caratterizzazione attuale del comparto - a dotare la città di spazi la cui fruizione sarà concreta sia per ciò che attiene il sovra suolo sia per ciò che attiene il sottosuolo.

Il sottosuolo consentirà infatti di potenziare la capacità di parcamento sia privato che a rotazione liberando quegli spazi in superficie che consentiranno di individuare camminamenti e spazi a verde.

Gli spazi in superficie così ottenuti diventeranno il primo elemento di raccordo tra la città ed il teatro Comunale ormai in fase di recupero, nonché spazi a supporto degli edifici privati e pubblici che avranno l'affaccio sugli stessi.



Planimetria progetto

La porzione di area prospiciente lo scalo ferroviario che individueremo con la sigla **B,** prevede la realizzazione di nuova edificazione residenziale pubblica e privata posta parallelamente al tracciato della ferrovia e sul prolungamento dell'edificato che insiste su via XX Settembre così come richiesto dalle norme prescrittive del PRG.

Sul fronte posteriore, prospiciente la linea ferroviaria sarà realizzato un muro allineato al primo piano degli edifici residenziali atto a mitigare l'inquinamento acustico creato dal passaggio dei treni.

A fronte del nuovo allineamento si viene a creare un percorso pedonale ed un allineamento visivo tra il centro storico e la piazza del teatro; questo collegamento "ricuce" e rivitalizza i rapporti tra il cento cittadino e la piazza pubblica dando nuova energia e carattere al verde esistente - poco più che un'aiuola - contribuendo a creare un piccolo parco urbano attrezzato, fruibile dalla cittadinanza residente e turistica.



Percorsi pedonali

In fregio al muro di contenimento delle residenze private è prevista la realizzazione di un percorso pedonale secondario che consente l'accesso alle stesse e mette in comunicazione diretta la via Colombo con la struttura pubblica polifunzionale; tale struttura, appartenente al comparto **B** sarà destinata ad accogliere servizi di interesse pubblico e comunale, quali la sede della Croce Verde, un deposito del comune, l'ambulatorio comunale e sedi di associazioni locali; sulla copertura è prevista la realizzazione di una terrazza attrezzata praticabile direttamente accessibile dalla via Rosselli.

Nella parte interrata del comparto **B**, al di sotto delle residenze private sarà ricavato un parcheggio di quattro livelli costituito da 200 box, compreso tra il confine con le ferrovie e il limite della via Cuneo. La struttura del suddetto parcheggio sarà realizzata con piani sfalsati al fine di ridurre gli scavi ed avere rampe di raccordo più contenute; questo

sistema realizzativo consentirà di mantenere una zollatura per le palme, che costituiscono il viale, non inferiore a mt 2,50.

Sotto la piazza Matteotti, nel comparto **A,** verrà previsto un altro parcheggio interrato di cinque livelli, di cui i primi tre, accessibili in entrata ed uscita dalla via Bettolo saranno pubblici a rotazione, dove saranno ubicati anche i parcheggi pertinenziali dell'edificio residenziale pubblico soprastante ; i due livelli più bassi, accessibili direttamente dalla via Cuneo, saranno costituiti da ulteriori box.
La differenziazione degli accessi delle due strutture interrate di parcamento permetterà alle auto dei non residenti di non gravare ulteriormente sul traffico cittadino e di mantenersi ai margini senza in alcun modo intersecare, in entrata ed uscita, la viabilità di via Colombo.
L'accesso defilato ai box privati dalla via Cuneo consentirà invece al traffico locale, concentrato su fasce orarie preordinate di non interferire con quello meno programmabile dei turisti giornalieri.



Parcheggio quota +24,10/+23,65/+22,30

La tipologia edilizia, costituita soprattutto all'interno del comparto B da edifici in linea, dettata sia da scelte architettoniche legate al contesto circostante che dalla scarsa profondità del lotto, comporta l'impiego di numerosi sistemi di risalita verticali (scale ed ascensori) i quali, progettati "agevoli", nel rispetto della legge 13/89 ed in linea con le attuali esigenze, hanno portato ad analizzare urbanisticamente il progetto riferendosi alla superfici "vivibili" ovvero nette, peraltro in conformità alla modalità operativa della provincia di Genova, tenendosi fin d'ora assentito che tale unità di analisi non potrà subire aumenti in dipendenza delle applicazioni delle normative finalizzate al risparmio energetico.
Il sistema verde-vegetazionale che ha rappresentato il filo conduttore in sede di analisi ai fini progettuali diventa l'elemento che caratterizza fortemente l'area oggetto di intervento consentendo di dare all'area una forte connotazione ambientale al servizio dei cittadini.

2. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

2.1 Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico

La strumentazione urbanistica individua la zona oggetto del Piano Particolareggiato come area da sottoporre a riqualificazione. Questa porzione di territorio, interna al tessuto urbano, per localizzazione, attuale utilizzo e struttura interna, si configura come area dismessa o sottoutilizzata, o comunque con potenzialità inespresse, che, grazie a questo intervento, potrebbe accrescere la dotazione di servizi ai cittadini e migliorare la qualità urbana, in modo tale da contribuire a potenziare le condizioni di vivibilità.

I nuovi volumi esterni, rispetto all'attuale piano di campagna, sono collocati prevalentemente sul lato ferrovia dell'area e tendono a definire la prosecuzione della palizzata lato monte di Via XX Settembre cercando di individuare un collegamento pedonale definito con il Teatro Sociale.

Sono previsti inoltre opportuni collegamenti pedonali con la sottostante Via N. Cuneo ed indipendenti dai percorsi veicolari di accesso e uscita dal parcheggio.

Il progetto cerca così di recuperare una situazione di sottoutilizzo e, nella sua unità formale, di dare continuità edificatoria in un contesto di disordine urbano.

2.2 Opere di mitigazione sia visive che ambientali

La proposta tiene conto delle indicazioni del PRG e delle prescrizioni della provincia di Genova, prevedendo di realizzare una nuova edificazione residenziale pubblica e privata che non crei interferenze con il circostante creando uno spazio aperto che consenta al Teatro Comunale di assumere la caratterizzazione dell'area in oggi fortemente negata.

Gli edifici residenziali privati e pubblici sono previsti parallelamente alla linea ferroviaria (tre piani edilizia privata e due piani edilizia pubblica), non generano alcun impatto volumetrico dimensionalmente scorretto al contorno creando la continuità con la palazzata esistente invia XX settembre.
Lo studio e l'utilizzo dei materiali di finitura dei prospetti mitigheranno eventuali impatti visivi che tali strutture potrebbero generare.

L'edificio polifunzionale, in quando edificio pubblico è stato progettato utilizzando caratteristiche edilizie indipendenti che seguono linee formali proprie, ma considerata la sua dimensione (ridotta), lo sviluppo in altezza (monopiano) e la collocazione (addossato a

via Rosselli) non necessità di particolari attenzioni mitigatrici poiché risulta defilato e marginale all'area nel suo complesso.

La parte vegetazionale che riveste, in quest'ambito, particolare rilevanza anche per la presenta di esemplari di pregio prevede ai fini ambientali e mitigatrici:

- la cura e conservazione degli esemplari di pregio non interessati dalle attività di cantiere, anche attraverso la realizzazione di tutori provvisori e/o definitivi, di barriere di protezione e di impianti di irrigazione pulizia (eliminazione periodica delle polveri generate dal cantiere);
- l'espianto e la cura degli esemplari di pregio ed in buona salute e la loro conservazione in sito attraverso la creazione di uno spazio attrezzato e protetto "clinica delle piante" ricavato sull'area o la loro eventuale immediata ricollocazione in un'altra area del territorio comunale;
- il taglio delle piante malate e/o la sostituzione di quelle sane qualora non espiantabili;
- l'integrazione del verde esistente e/o ricollocato con nuovi esemplari uguali o compatibili e la sostituzione di quelli tagliati con l'introduzione di nuove piante di pari valore e dimensione.

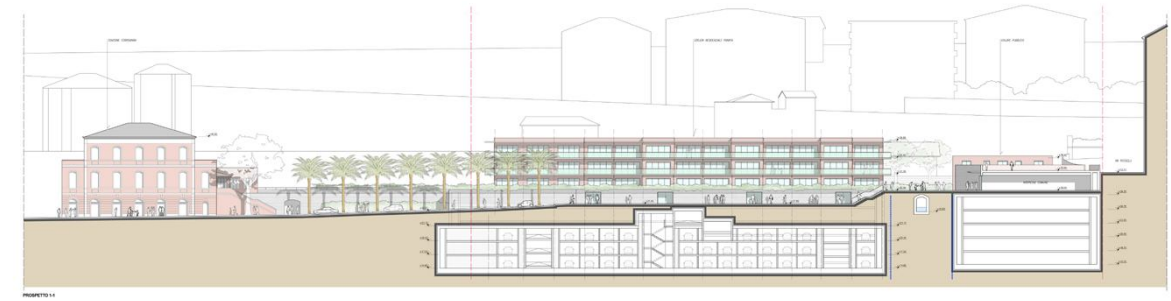
2.3 Rappresentazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto

Gli elaborati di seguito rappresentati che consentono di valutare la compatibilità e l'adeguatezza delle soluzioni adottate nella progettazione del piano particolareggiato dell'area Br3.



Planivolumetrico

Prospetti







Genova, 25.10.2011

architetto Angelo Pestarino