1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO

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 tra piazza Matteotti, via Cristoforo Colombo e l'ex scalo merci ferroviario, è individuata come "Zona B – EDIFICAZIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE – Br3" ed all'interno della stessa è individuata una "ZONA PER SERVIZI URBANI – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO V"; l'intero comparto è soggetto alle seguenti norme di attuazione:

1.1 P.R.G. VIGENTE

1.1.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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. n. 25/93 e s.m. e i.

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;
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:

Destinazione	%	Superficie (mq)
Interesse comune/sport	80 - 100	4.800 - 6.000
Commercio	0 - 20	0 - 600
Direzionale/residenziale	0 - 20	0 - 600

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 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 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 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
(ZONE B, Br1,Br2,Br3,Br4)

ZONA	DESTIN. D'USO	INTERVENTI AMMESSI E REGIME AUTORIZZATIVO		PARAMETRI DI ZONA						NORMATIVA AMBIENTALE
		Autorizzazione o concessione semplice	SUA o Conc. Conv.	Vol. esist	Sp (mq)	Dc (ml)	Ds (ml)	De (ml)	H (ml)	
Br3	Interesse comune Commer Dir./res.	a0, a1, a2, a3, a9	a7		600 comm. 600 dir-res	5,00	6,00	10,0	12,0	di zona (art.22)

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 52 - NORME GENERALI PER LE ZONE PUBBLICHE (SERVIZI URBANI)

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo, come individuate sulle planimetrie di P.R.G., di proprietà e/o gestione non pubblica sono soggette ad obbligo di mantenimento della destinazione d'uso.

La proprietà e la gestione di tali aree ed attrezzature possono essere non pubbliche; nel caso di cessazione d'uso di esse il Comune ha facoltà di intervenire con esproprio per assicurare la continuazione del servizio di interesse pubblico.
Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo di proprietà e/o gestione pubblica sono soggette al mantenimento della proprietà pubblica o all'esproprio da parte del Comune.
Nelle aree e/o edifici di cui al presente Capo, comprese all'interno di zone omogenee di tipo "A", gli interventi ammessi devono essere conformi con la Normativa Ambientale delle suddette zone.
La volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in rapporto con le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante.

NORMATIVA AMBIENTALE PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE E PER LE ZONE PER SERVIZI URBANI

LIVELLO I : TESSUTI INSEDIATIVI (art. 18)	
PREVALENTI	PRESENTI
T2	
NOTE: In virtù della particolare funzione pubblica, sarà da ricercarsi di volta in volta, il modello insediativi consono con il contesto e con l'importanza della zona svolta.	

LIVELLO II : TIPI EDILIZI (art. 19)	
PREVALENTI	PRESENTI
E9	
NOTE: In virtù della particolare funzione pubblica, sarà da ricercarsi di volta in volta, il tipo edilizio consono con il contesto e con l'importanza della funzione svolta.	

LIVELLO III : CARATTERI COSTRUTTIVI (art. 21 - 22)
Tutte le voci di cui all'art.21 se gli interventi sono collocate in aree confinanti con zone di tipo "A". Negli altri casi valgono tutte le voci di cui all'art. 22.

Art. 55 - ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (V)

Sono destinate a parchi e giardini pubblici, ad attività ricreative, sportive e ludiche in genere.
In tali zone le aree sono destinate ad essere pubbliche o di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale. In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:
Dc = m. 5,00
Ds = m. 5,00
De = m. 10,00
H = m. 10,00

ZONE SERVIZI PUBBLICI

ZONA	INTERVENTI AMMESSI E REGIME AUTORIZZATIVO	PARAMETRI DI ZONA					NORMATIVA AMBIENTALE
	Autorizzazione o concessione semplice	Vol. esist	Dc (ml)	Ds (ml)	De (ml)	H (ml)	
V	Cfr. art. 55 N.d.A.		5,00	6,00	10,00	10,00	di zona (art.52)

2. VARIANTE AL P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRG

L'amministrazione con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 27.12.2007 ha assentito al progetto di Piano Particolareggiato, dell'area di Piazza Matteotti che interessava una porzione della zona Br3 e prevedeva la realizzazione di un edificio polivalente con funzioni di interesse comune per circa mq 3000, di due edifici a destinazione commerciale, direzionale e residenziale per circa mq 3000 e di due autorimesse interrate, di cui una per box – posti auto privati ed una seconda pubblica per posti auto a rotazione ed alla variante urbanistica ad esso correlata.

In data 06/02/2008 ha avuto luogo la Conferenza dei rappresentanti delle Amministrazioni, degli Enti Pubblici e privati per l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area "piazza Matteotti" – zona Br3 – in variante contestuale al vigente P.R.G. da approvarsi con procedura di Conferenza di Servizi ex art. 14 e seguenti L. 241/90 e art. 59 L.R. 37/97.

A seguito della Conferenza di Servizi sono pervenute all'Amministrazione Comunale di Camogli alcune richieste da parte dell'Area 05 e dell'Area 06 della provincia di Genova al fine di integrare la documentazione agli atti in riferimento agli aspetti paesaggistici (relazione DPCM 12.12.2005) ed agli aspetti idraulici che interessano il fossato Durazzo che attraversa ortogonalmente il comparto oggetto di SUA. Pervenivano inoltre numero tre osservazioni.

L'amministrazione comunale, alla luce di quanto emerso in sede di Conferenza di Servizi ha deciso quindi di procedere ad ulteriori analisi a carattere urbanistico e socio-economico atte a verificare se le scelte effettuate dal PRG e dal successivo PP rispondessero alle reali necessità del comune di Camogli e dei suoi abitanti.

E' apparso evidente che, problematica comune a moltissimi centri urbani, restava elevatissima la necessità di individuare strutture a parcheggio, atte a favorire la pedonalizzazione dei centri storici (il PTC della provincia di Genova individua ciò tra le Azioni inerenti il sistema infrastrutturale di Camogli) di converso oggi, per comuni aventi le caratteristiche di Camogli, risultava improponibile individuare spazi per attività commerciali e direzionali essendo l'offerta esistente più che soddisfacente.

Camogli risultava invece carente per l'offerta di spazi abitativi di edilizia pubblica specialmente per giovani coppie che desiderano attivare un progetto di vita comune senza dover abbandonare la città, ma difficilmente realizzabile in quanto gli aspetti economici immobiliari sono insormontabili.
Esistevano inoltre esigenze abitative da soddisfare per chi decideva comunque di abbandonare la grande città (Genova) o desiderava rimanere in una città più vivibile senza dover attivare meccanismi di pendolarità.

L'Amministrazione comunale tenuto conto delle sopravvenienze normative ed amministrativo gestionali, anche con riferimento al limitrofo comparto di piazza Matteotti sul quale era in corso a mezzo project financing una iniziativa per la realizzazione di box – posti con sistemazione delle superfici, nonché dei rinnovati indirizzi pianificatori ha ritenuto opportuno procedere ad una riedizione del P.P. che, pur confermando l' impostazione di massima già adotatta, comportasse la riduzione dei volumi sull'area ed orientasse il riesame di quelli di interesse pubblico, anche nella prospettiva dei successivi costi gestionali, introducendo al contempo una significativa presenza di residenza di edilizia a gestione comunale per far fronte alle emergenze di ERP previste sul territorio comunale.

Il nuovo Piano Particolareggiato in variante a quello del 2007 veniva quindi riadottato con delibera del Consiglio Comunale n° 145 del 10/12/2009 ma non trovava il consenso della Provincia di Genova che con una nota dell'agosto 2010 chiedeva una ridefinizione dei prospetti e degli allineamenti, una maggior attenzione ai camminamenti e agli spazi verdi nonché una lettura congiunta e contestuale dei progetti previsti dal precedente PP previsto e da quello precedentemente approvato sull'area attigua di piazza Matteotti. Conseguentemente, sulla scorta di quanto sopra si è proceduto, nell'attuale PP, a riprogettare i camminamenti, il verde cittadino, le rampe di ingresso ed uscita ai parcheggi interrati nonché la distribuzione ed i volumi degli edifici fuori terra.

Il suddetto nuovo P.P. di iniziativa pubblica comporta variante contestuale ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 24/1987 quanto alle funzioni ammesse e previste, oltre a quanto specificatamente indicato sotto il profilo urbanistico ed edilizio nelle Relazioni e nelle NTA del P.P. stesso.

2.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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. n. 25/93 e s.m. e i.

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	

Genova, 25.10.2011 *architetto Angelo Pestarino*