Allegato "B"

COMUNE DI CAMOGLI

Provincia di Genova

Piano Particolareggiato

di iniziativa pubblica

S.U.A. ai sensi della L.R. 24/87

Area Piazza Matteotti

Zona BR3

Realizzazione autorimesse pubblica e privata con sistemazione superficiale della Piazza



R E L A Z I O N E I L L U S T R A T I V A

OTTOBRE 2014

IL RICHIEDENTE
Comune di Camogli

I PROGETTISTI
Aras Architetti Associati - Genova

Arch. Remo De Giorgi
Arch. Enrico Doria Lamba

PROGETTISTI: STUDIO ARAS Architetti Remo De Giorgi Enrico Doria Lamba & C.
ARCHITETTI ASSOCIATI – GENOVA

PROGETTO

Enrico Doria Lamba - Remo De Giorgi Architetti Associati
Studio ARAS - Distacco Piazza Marsala 1A - 16122 GENOVA
tel. +390108399369 - fax +390108399375 e mail: rechi@arasbuilding.it

Progettazione architettonica ed urbanistica:
Arch. Remo DE GIORGI

Collaboratori sviluppo progettuale
Arch. Giovanni Grossi
Arch. Mariarita Terenzio
Arch. Luca Cassissa
Geom. Andrea Pecorella

CONSULENTI SETTORIALI

Rilievo Area:	Geom. Giannicola Marello Studio 3D_Survey Corso Europa, 74 17021 Alassio (SV)
Indagine geologica/geotecnica:	Geol. Andrea Benedettini Via M. Novaro 1/3b 16143 Genova
Indagine vegetazionale:	Dott. Antonio Battolla Via Iscioli 20 16040 Ne (GE)
indagine archeologica:	Dott. Caterina Ottomano Via Lorenzo Costa 2/6 16136 Genova
Indagine flussi del traffico/viabilità:	Ing. Roberto Ionna Via Donghi 42A/18 16132 Genova
Valutazione clima/impatto acustico:	Dott. Alessandra Fantini Corso Italia 14/1 16145 Genova

RICHIEDENTE

COMUNE DI CAMOGLI – Via XX Settembre 1

Indice

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO 4
2 CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 6
2.1 Piano Regolatore Generale 6
Art. 34 - zona urbana soggetta a riqualificazione (Br) 7
Art. 34.3 – Area Piazza Matteotti (Br3) 7
2.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova 9
2.3 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria 10
2.3 Vincolo paesaggistico 14
2.4 Vincolo architettonico/monumentale presente nell'area oggetto di SUA 17
2.5 Piano di Bacino ambito 15 23
3. DESCRIZIONE AREA D'INTERVENTO 24
4. SINTESI DEGLI INTERVENTI PROGETTUALI PREVISTI: AUTORIMESSE INTERRATE PLURIPIANO E SISTEMAZIONE SUPERFICIALE A PARCO URBANO 25
4.1 Riferimenti normativi e legislativi del progetto 29
4.1.1 Varianti al P.R.G. introdotte con il P.P. 30
Art. 34.3 – Area Piazza Matteotti (Br3) 31
4.2 Descrizione del progetto 32
4.3 Parco urbano 34
4.4 Autorimessa Settore 1 (interrata) 37
4.5 Autorimessa Settore 2 (interrata) 38
5. FASI DI ATTUAZIONE 38
6. COSTI 39
7. ELENCO TAVOLE ED ELABORATI 40

Il presente Piano Particolareggiato sostituisce ed annulla quello denominato "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (S.U.A. ai sensi l.r. 24/87) Zona Br3-Area Piazza Matteotti-ex Scalo Ferroviario, con contestuale variante al vigente P.R.G.", di cui all'assenso delibera C.C. n. 112 del 07 novembre 2011.

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO





L’area oggetto di intervento è sita nel comune di Camogli ed è individuata nel P.R.G. vigente quale area “Br3” .

E’ delimitata a monte da Via Bettolo, che dalla collina sovrastante l’area, da Corso Mazzini, scende verso il centro abitato, dalla linea ferroviaria a valle dalla Via Cuneo e dalla sottostante Via Ferrari a nord ovest Via XX settembre.

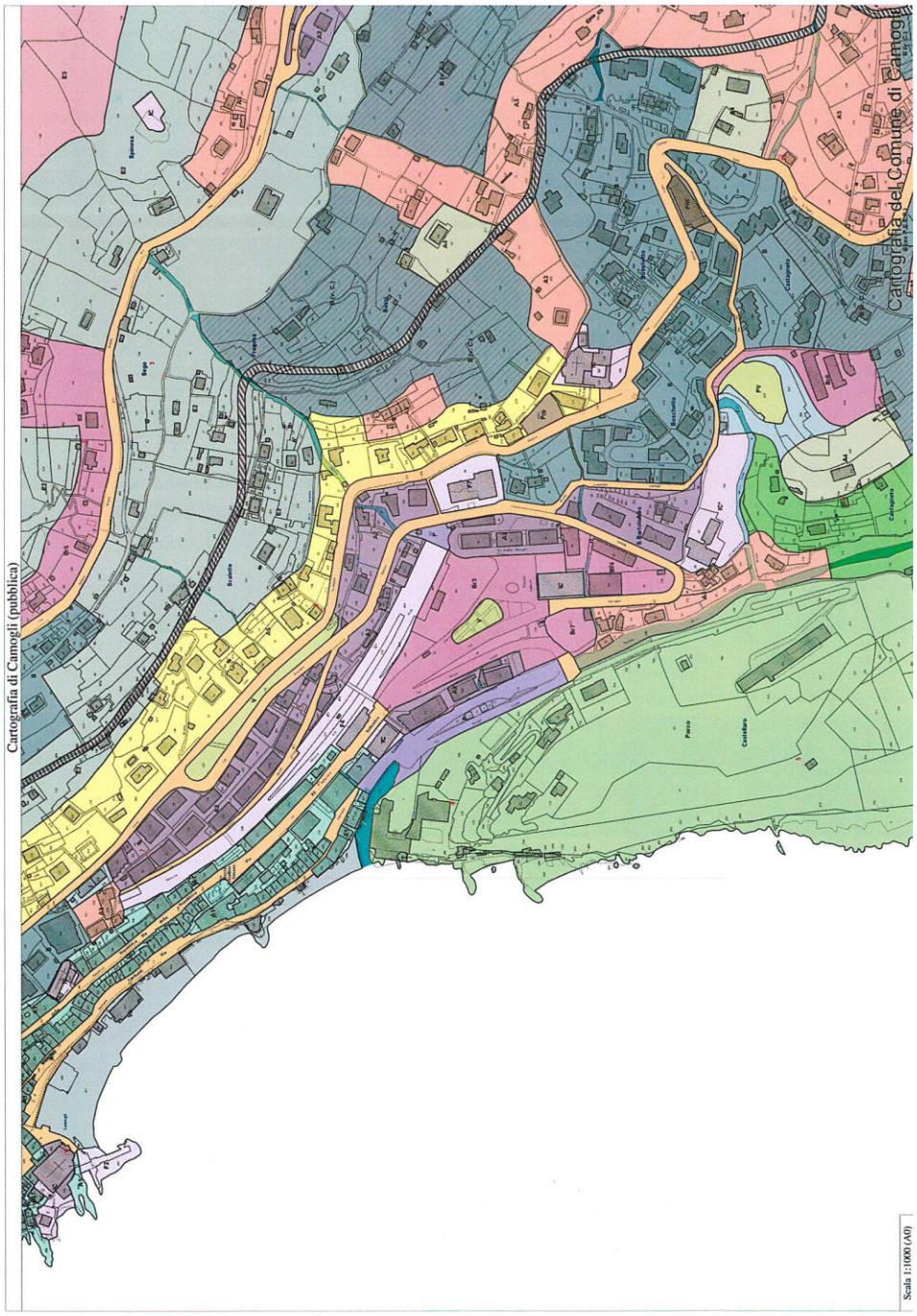
E’ posta in una posizione nodale rispetto a Camogli in quanto attraversata da Via Cristoforo Colombo “strada di ingresso” al centro della città.



2 CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1 Piano Regolatore Generale

Lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Camogli è costituito dal P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 153 del 7 ottobre 2002.



L’area oggetto del Piano Particolareggiato è compresa in “Zona Br3 – Area Piazza Matteotti” ed è regolata dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. di cui agli articoli 34 e 34.3

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. 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: area 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 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 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 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.

2.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova

Il progetto è stato sviluppato come richiesto ai sensi della L.R. 24/87 e verificato nei rapporti dell'ambito territoriale laddove il PTC provinciale vigente dal 2002 Il Comune di Camogli è individuabile nell':

Area: 1-Genovese

Ambito: 1.8. PARADISO: Bogliasco, pieve Ligure, Sori, Recco, Camogli, Avegno, Uscio.

ed evidenzia in sintesi nelle Ulteriori indicazioni per la Pianificazione Urbanistica Comunale nelle Azioni inerenti il sistema infrastutturale:

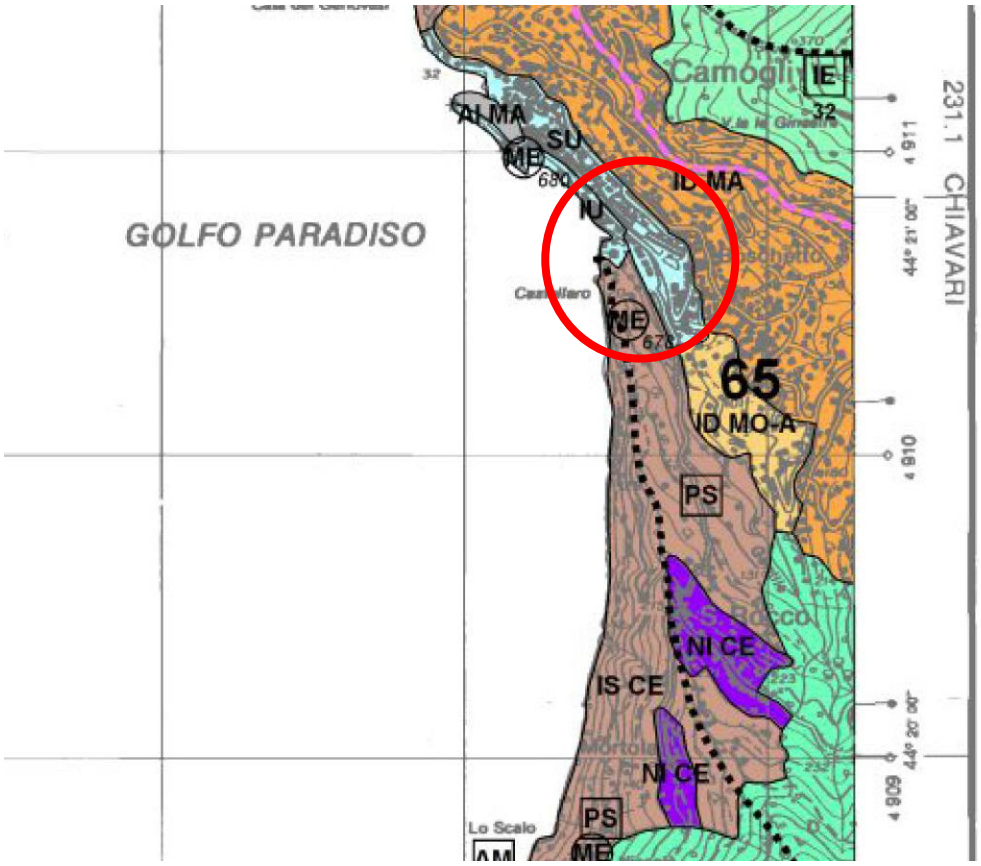
le azioni di pianificazione di livello locale riguardano:

***Bogliasco e Camogli**. Contenimento della pressione del traffico veicolare privato all'interno del tessuto edificato della fascia costiera, mediante una più estesa pedonalizzazione e realizzazione di parcheggi a rotazione e pertinenziali*

Risulta pertanto evidente che il piano urbanistico provinciale non solo conferma, ma sottolinea l'azione di pianificazione per la realizzazione di strutture multipiano interrate per parcheggi pubblici e privati con conseguente pedonalizzazione delle aree in superficie, legittimandone la piena compatibilità dello strumento sovraordinato.

2.3 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria

L'intervento si colloca in ambito territoriale nelle aree così identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), e precisamente:

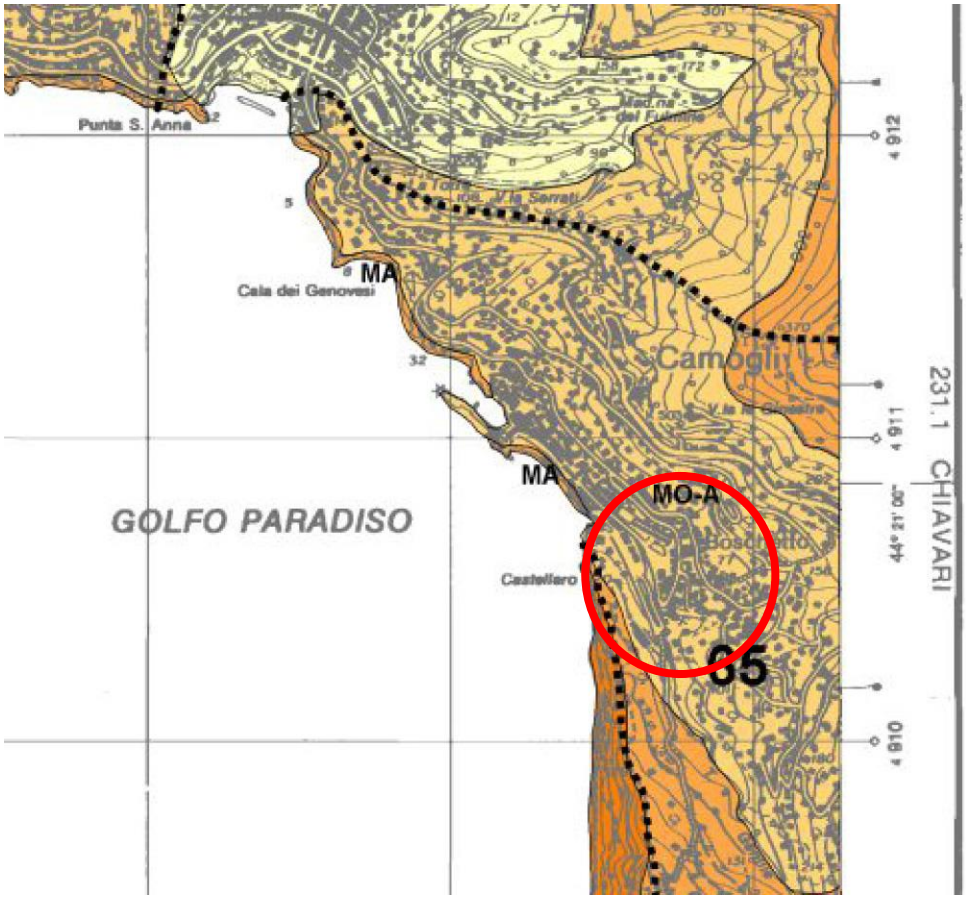


- **Assetto insediativo** – tav. n° 25 – zona SU - Aree urbane: strutture urbane qualificate con la disciplina vigente dell'art. 35 delle Norme di attuazione, che così recita:

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 paesaggistico-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 compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui essere rinviato.

L'intervento a progetto, completamente interrato, rispetta l'obiettivo della norma e risulta pienamente compatibile



- **Assetto geomorfologico** – tav n° 25 – zona MO-A – regime normativo di Mantenimento di cui all'art. 66:

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali i fattori geomorfologici e/o idrogeologici, pur essendo premiati 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 degli 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.

Non esistono particolari condizioni in quanto l'obiettivo complessivo prevalente dell'ambito viene rispettato e l'intervento a progetto ripristina altresì lo stato dei luoghi (Relazione geologica-geotecnica del geol. A. Benedettini).



- **Assetto vegetazionale** – tav. n° 25 – zona COL-ISS – consolidamento.

Il piano non pone limitazioni all'interno delle zone indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale. Le indicazioni operative trovano riscontro al capo II, sezione X articolo 58 - 60 delle norme di attuazione del PTCP.

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 insediativo.

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 dei 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 insediativo e geomorfologico.

Art. 60 impianti sparsi in serre - ISS

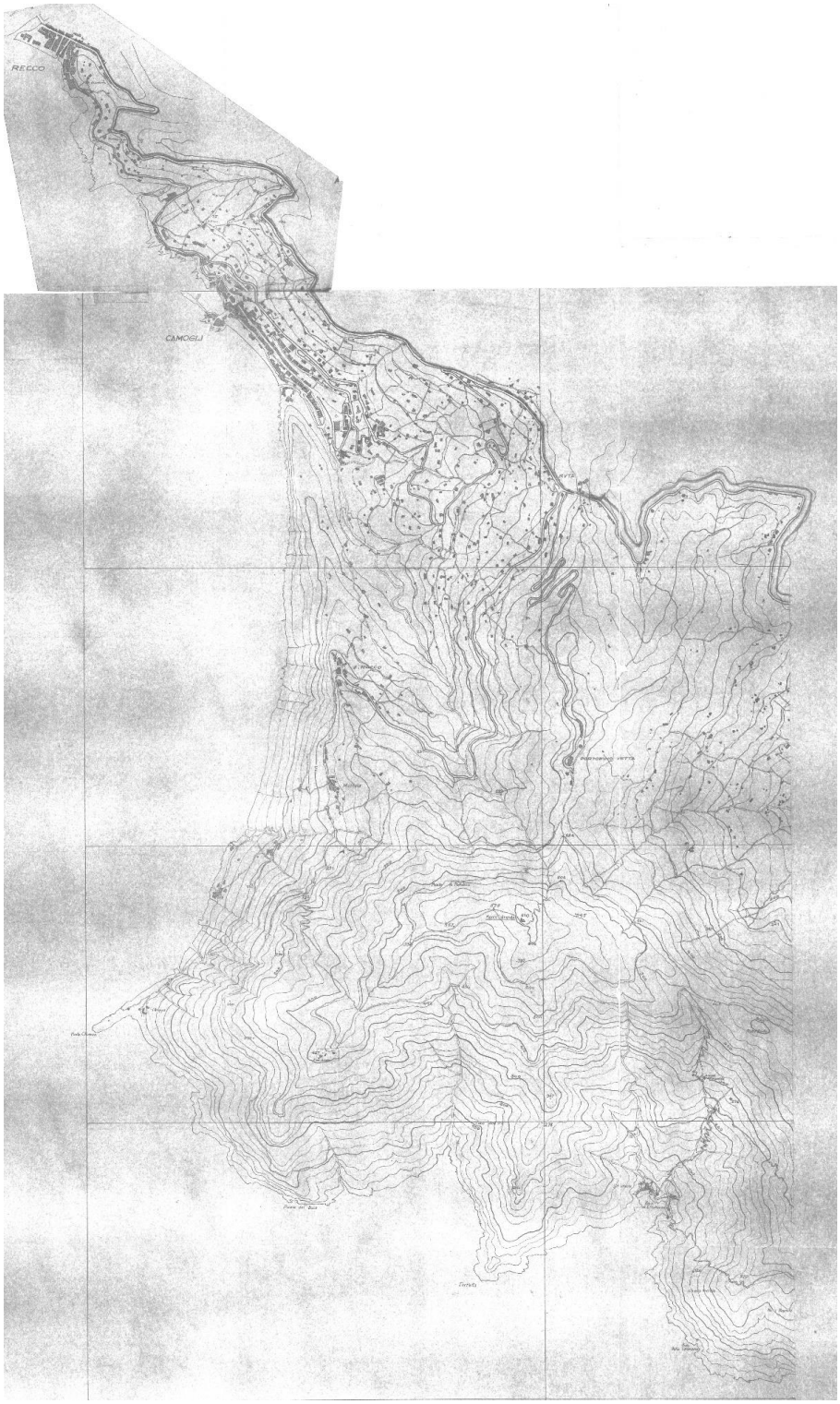
1 Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.

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 dei 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.

2.3 Vincolo paesaggistico

L’area risulta vincolata ai sensi dell’art. 142 del Dlgs n. 42/2004 e identificata come “Bellezza d’Insieme” vincolo 070247 – Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure – D.M. del 11/06/1954



DECRETO MINISTERIALE 11 giugno 1954.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli.

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

Visto il regio decreto 15 aprile 1926, n. 765, contenente provvedimenti per la tutela e lo sviluppo dei luoghi di cura, soggiorno o di turismo;

Ritenuto che, a mente dell'art. 2 della citata legge, i comuni di Recco, di Portofino, di Santa Margherita Ligure, di Rapallo sono stati riconosciuti come stazioni di cura, soggiorno o di turismo e, come tali, per il disposto del successivo art. 21 i relativi territori sono protetti dalla legge 21 giugno 1922, n. 778, sulla tutela delle bellezze naturali e panoramiche;

Visto il proprio decreto in data 16 marzo 1936, col quale, su conforme parere della Consulta per la tutela delle bellezze naturali, il promontorio di Portofino, comprendente territori appartenenti ai comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli, viene sottoposto alla tutela delle bellezze naturali e panoramiche;

Ritenuto che lo stesso decreto Ministeriale 16 marzo 1936 venne affisso al pubblico, per la durata di mesi sei, nell'albo dei sopra nominati Comuni;

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

Visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

Ritenuto che la Commissione per le bellezze naturali e panoramiche per la provincia di Genova, nell'adunanza del 18 luglio 1947, prendendo in esame il vincolo paesistico esistente nel promontorio di Portofino, ha espresso il parere di rinnovare il vincolo stesso e anzi di estenderlo in altre zone, anche urbane, dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli, atteso il loro notevole interesse pubblico, ed ha pertanto proposto che sia rinnovato ed esteso il vincolo d'insieme, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sul promontorio di Portofino come appresso descritto e delimitato:

torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la strada Aurelia e da questa sino al ponte sul torrente Boate in comune di Rapallo e da questo torrente fino al mare;

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, nonchè quadri naturali e punti di vista o belvederi accessibili al pubblico da cui si gode la visione di gran parte della Riviera Ligure;

Ritenuto che è stato ottemperato a quanto disposto dall'art. 2 della citata legge 29 giugno 1939, n. 1497, circa la pubblicazione dell'elenco degli immobili nell'albo dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli;

Decreta:

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, nonchè quadri naturali e punti di vista o belvederi accessibili al pubblico, da cui si gode la bellezza panoramica di gran parte della Riviera Ligure: torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la statale Aurelia e da questo torrente fino al mare.

Il presente decreto viene pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

La competente Soprintendenza ai monumenti di Genova avrà cura che i comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli provvedano all'affissione al pubblico della *Gazzetta Ufficiale* contenente il presente decreto nei rispettivi albi, entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che i Comuni stessi tengano a disposizione degli interessati altra copia della *Gazzetta Ufficiale* per la planimetria della zona vincolata.

La stessa Soprintendenza ai monumenti comunicherà poi al Ministero la data della effettiva affissione della *Gazzetta Ufficiale* stessa.

Roma, addì 11 giugno 1954

p. *Il Ministro*: JERVOLINO

Commissione provinciale per la protezione delle bellezze naturali di Genova

Elenco compilato nella seduta del 18 luglio 1947 - Verbale n. 6

Promontorio di Portofino nella zona compresa:

torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale della Croce e della Rimessa sino alla confluenza di quest'ultima con la statale Aurelia, quindi dalla strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la strada Aurelia e da questo sino al ponte sul torrente Boate in comune di Rapallo e da questo torrente fino al mare.

(2916)

DECRETO MINISTERIALE 11 giugno 1954.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli.

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

Visto il regio decreto 15 aprile 1926, n. 765, contenente provvedimenti per la tutela e lo sviluppo dei luoghi di cura, soggiorno o di turismo;

Ritenuto che, a mente dell'art. 2 della citata legge, i comuni di Recco, di Portofino, di Santa Margherita Ligure, di Rapallo sono stati riconosciuti come stazioni di cura, soggiorno o di turismo e, come tali, per il disposto del successivo art. 21 i relativi territori sono protetti dalla legge 21 giugno 1922, n. 778, sulla tutela delle bellezze naturali e panoramiche;

Visto il proprio decreto in data 16 marzo 1936, col quale, su conforme parere della Consulta per la tutela delle bellezze naturali, il promontorio di Portofino, comprendente territori appartenenti ai comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli, viene sottoposto alla tutela delle bellezze naturali e panoramiche;

Ritenuto che lo stesso decreto Ministeriale 16 marzo 1936 venne affisso al pubblico, per la durata di mesi sei, nell'albo dei sopra nominati Comuni;

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

Visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche;

Ritenuto che la Commissione per le bellezze naturali e panoramiche per la provincia di Genova, nell'adunanza del 18 luglio 1947, prendendo in esame il vincolo paesistico esistente nel promontorio di Portofino, ha espresso il parere di rinnovare il vincolo stesso e anzi di estenderlo in altre zone, anche urbane, dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli, atteso il loro notevole interesse pubblico, ed ha pertanto proposto che sia rinnovato ed esteso il vincolo d'insieme, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sul promontorio di Portofino come appresso descritto e delimitato:

torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la strada Aurelia e da questa sino al ponte sul torrente Boate in comune di Rapallo e da questo torrente fino al mare;

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, nonchè quadri naturali e punti di vista o belvederi accessibili al pubblico da cui si gode la visione di gran parte della Riviera Ligure;

Ritenuto che è stato ottemperato a quanto disposto dall'art. 2 della citata legge 29 giugno 1939, n. 1497, circa la pubblicazione dell'elenco degli immobili nell'albo dei comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli;

Decreta:

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, nonchè quadri naturali e punti di vista o belvederi accessibili al pubblico, da cui si gode la bellezza panoramica di gran parte della Riviera Ligure: torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la statale Aurelia e da questo torrente fino al mare.

Il presente decreto viene pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

La competente Soprintendenza ai monumenti di Genova avrà cura che i comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli provvedano all'affissione al pubblico della *Gazzetta Ufficiale* contenente il presente decreto nei rispettivi albi, entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che i Comuni stessi tengano a disposizione degli interessati altra copia della *Gazzetta Ufficiale* per la planimetria della zona vincolata.

La stessa Soprintendenza ai monumenti comunicherà poi al Ministero la data della effettiva affissione della *Gazzetta Ufficiale* stessa.

Roma, addì 11 giugno 1954

p. *Il Ministro*: JERVOLINO

Commissione provinciale per la protezione delle bellezze naturali di Genova

Elenco compilato nella seduta del 18 luglio 1947 - Verbale n. 6

Promontorio di Portofino nella zona compresa:

torrente Recco a Recco, la strada statale Aurelia dal ponte sul torrente Recco fino allo sbocco della Galleria di Ruta, dalla Galleria di Ruta alla Chiesa di San Lorenzo compresa una striscia di terreno a nord di m. 50, dalla Chiesa di San Lorenzo per la via secondaria vicinale di San Gioacchino e per la strada comunale della Croce e della Rimessa sino alla confluenza di quest'ultima con la statale Aurelia, quindi dalla strada comunale Costa dei Merelli, e dalla strada comunale Oriondo e strada vicinale del Tombeo e strada comunale di San Lorenzo sino alla confluenza di questa con la strada Aurelia e da questo sino al ponte sul torrente Boate in comune di Rapallo e da questo torrente fino al mare.

(2916)

2.4 Vincolo architettonico/monumentale presente nell'area oggetto di SUA

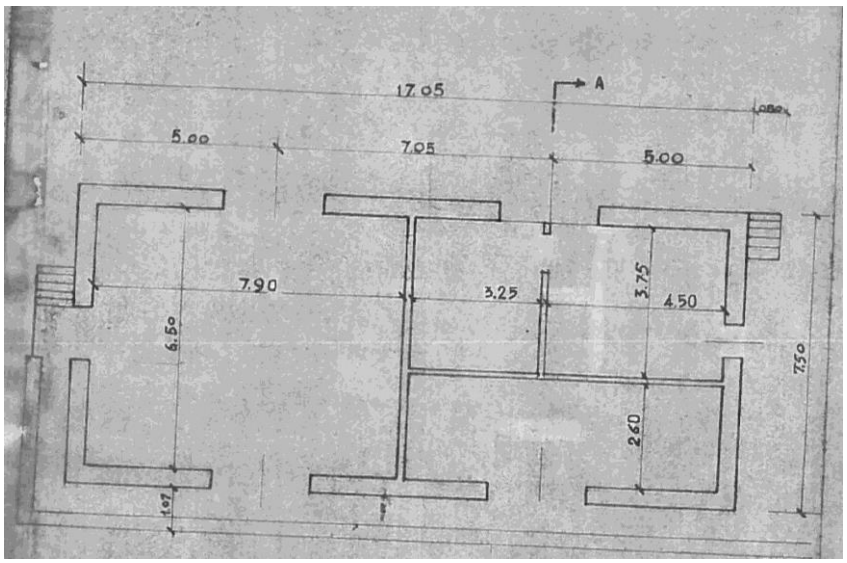
All'interno dell'area ex ferrovia inoltre insiste un fabbricato denominato "Ex magazzino ferroviaro" è stato oggetto di recente manifestazione di interesse da parte del Ministero per i beni culturali e paesaggistici della Liguria con emanazione di Decreto Direttore Regionale 03/08/2012 con cui l'immobile è stato sottoposto alle norme di tutela previste dal D.Lgs. 42/2004

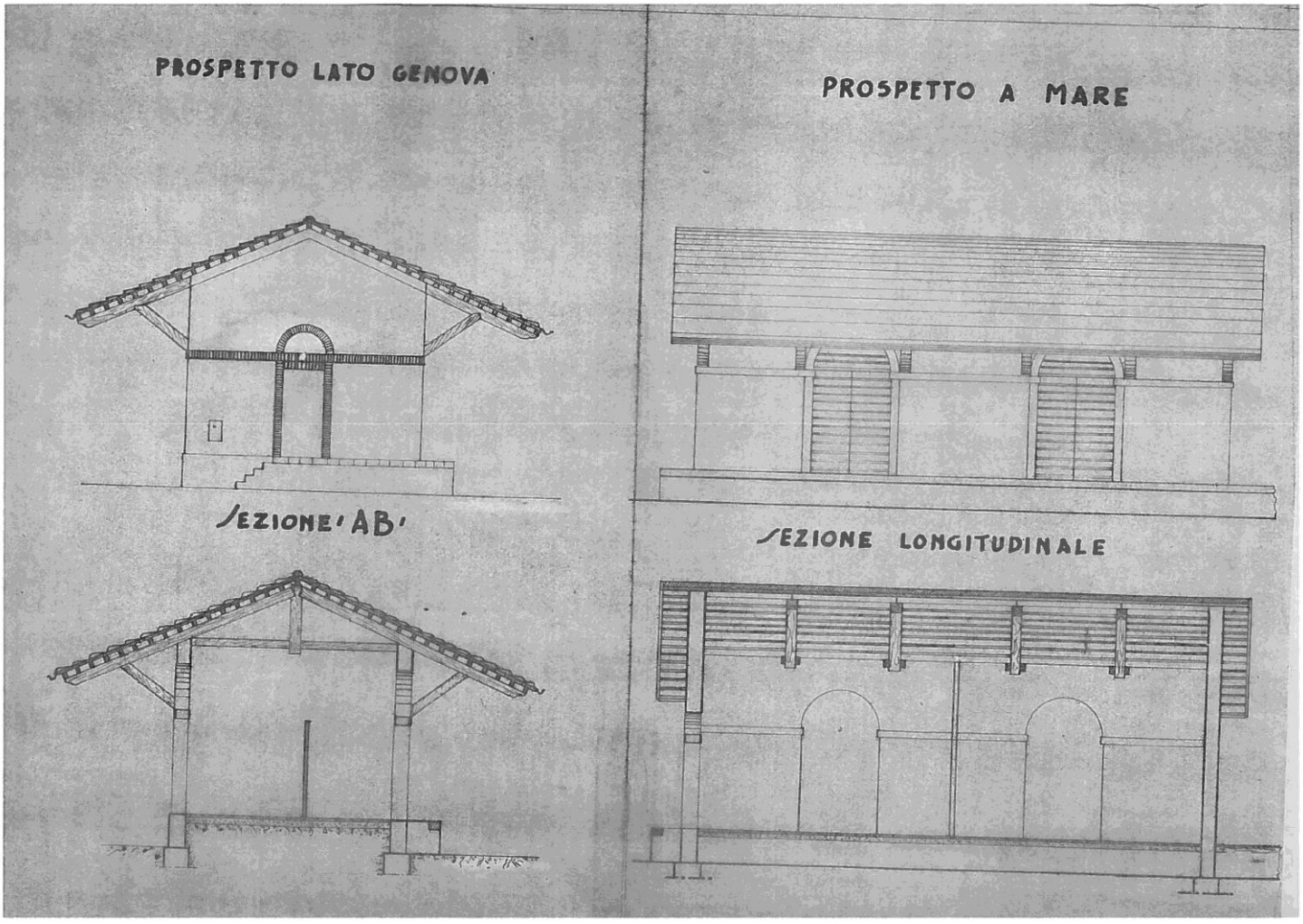









17.05
A
5.00
7.05
5.00
7.90
3.25
3.75
4.50
6.50
7.50
2.60
1.07


PROSPETTO LATO GENOVA
PROSPETTO A MARE
SEZIONE 'AB'
SEZIONE LONGITUDINALE

1 0 AGO. 2012

RACCOMANDATA A.R.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesagg.stici della Liguria
Via Balbi, 10 – 16126 Genova
Fax 010 2465532
e-mail: dr-lig@beniculturali.it
e-mail PEC: mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it
web: http//www.liguria.beniculturali.it

SERVIZIO VII
Patrimonio Beni Culturali

Al Comune di Camogli
Via XX Settembre, 1
16032 CAMOGLI (GE)

E p.c.
Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria
Via Balbi, 10

COMUNE di 16032 CAMOGLI
Prot. N° 1564
ARRIVO 16 AGO 2012
Cat. 5 Classe 1 Fascicolo 1

Prot.: n. *Allegati 1* *Rif. Vs. n. del*
Class.:34.07.07

Oggetto: Immobile denominato "**Ex Magazzino Ferroviario – Via XX Settembre – Camogli (GE)**"
Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" – parte Seconda .
DECRETO DIRETTORE REGIONALE 03/08/2012.
Notificazione ai sensi dell'art. 15 c. 1 del D. Lgs. 42/2004.

Si trasmette, allegato alla presente, copia autentica del D.D.R. 03/08/2012 con cui l'immobile in oggetto viene sottoposto alle norme di tutela previste dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

A norma dell'art. 15, comma 1 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" la presente trasmissione a mezzo raccomandata A.R. ha valore di notifica al proprietario, e per il tramite di questi, al possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene in oggetto indicato.

A norma dell'art. 15, comma 2 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" il D.D.R. in oggetto sarà trascritto alla Conservatoria dei RR.II. a cura della Soprintendenza competente.

Nelle more di tale trascrizione, si evidenzia la necessità di citare gli estremi del D.D.R. negli eventuali atti di compravendita.

Si ricorda che in caso di alienazione del bene si dovrà far riferimento alle modalità di cui agli artt. 55 e segg. del D.Lgs 42/2004.

Il funzionario incaricato
geom. Massimo Simonetti

Il Coordinatore del Servizio VII
Arch. Costanza Fusconi

Il Direttore Regionale
Arch. Maurizio Galletti

MS
Tel. 010/2488029
e-mail:massimo.simonetti@beniculturali.it

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali **

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria

Soprintendenza Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria

CAMOGLI (GE) MON 45
Ex Magazzino Ferroviario

Via XX Settembre

Relazione storico-artistica

Il bene in oggetto, castalmente identificato al C.U.F. 5 Mapp. 967 sub. 1 e al C.T.F. 5 Mapp. 967 (parte) faceva parte del complesso della stazione ferroviaria di Camogli. La prima stazione ferroviaria di Camogli venne edificata intorno al 1870 ed era realizzata in legno secondo la tipologia in uso all'epoca. Anche il primo magazzino, edificato quasi in contemporanea per assolvere le esigenze del trasporto merci, era in legno ed era localizzato all'incirca nella stessa posizione di quello attuale.

Alla fine del XIX secolo i manufatti in legno, data la necessità di ampliare gli spazi e migliorare i servizi della stazione, vennero sostituiti con edifici in muratura e la stazione fu realizzata nella sua attuale consistenza; anche il magazzino fu rifatto in muratura ma venne successivamente demolito e ricostruito, con le caratteristiche odierne, negli anni fra il 1915 e il 1920 circa in occasione dell'ampliamento della galleria e del raddoppio della linea ferroviaria.
Il manufatto in oggetto fu realizzato dalle ferrovie come scalo merci fino agli anni sessanta mentre come semplice deposito fino agli anni Ottanta del Ventesimo secolo. Successivamente essendo cambiate le logiche di trasporto e stoccaggio delle merci fu progressivamente abbandonato e infine ceduto dalle ferrovie al Comune di Camogli nel 2005.
Il bene presenta una una pianta rettangolare composta, ad un piano con copertura a capanna.
Il magazzino presenta accessi su tre dei quattro i prospetti, è posto in fregio ai binari ferroviari ed è sopraelevato rispetto a questi ultimi in quanto in origine le operazioni di carico e scarico dei convogli avvenivano facendo stazionare i convogli su un binario di servizio (ormai rimosso) in corrispondenza delle porte del fabbricato.
Dal punto di vista strutturale, come veniva per tutti i manufatti coevi a questo e realizzati a servizio delle Ferrovie, l'immobile è composto da muratura portante mista (spessore circa cm. 50) in pietra e laterizio; i prospetti sono intonacati, mentre, all'interno, sono lasciate a vista le spalline e gli archi delle aperture che sono realizzati in mattoni. La copertura è a due falde, con struttura a capriate di legno, di notevole fattura, e manto di copertura in tegole in cotto. Il tetto presente inoltre i tipici aggetti pronunciati delle falde atti a proteggere dalle intemperie sia le merci che venivano provvisoriamente stoccate sui marciapiedi, sia gli addetti all'operazione di magazzinaggio. Le finiture sono costituite per la maggior parte in blocchi di pietra di medie dimensioni, pareti intonacate e gli infissi sono in legno.
Il fabbricato versa attualmente in cattivo stato di manutenzione generale a causa dell'inutilizzo e della mancanza di manutenzione ordinaria.
L'ex Magazzino merci della stazione di Camogli, risalente alla prima metà del XX secolo rappresenta un significativo esempio di manufatto ad uso ferroviario della tradizione costruttiva del periodo, testimonianza dello sviluppo della rete ferroviaria lungo la riviera Ligure di Levante e quindi meritevole del formale riconoscimento dell'interesse culturale ai sensi del D. lgs. 42/2004 Parte Seconda.

Tratto dalla documentazione trasmessa dalla Proprietà alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria.

IL FUNZIONARIO DI ZONA *IL TECNICO INCARICATO*

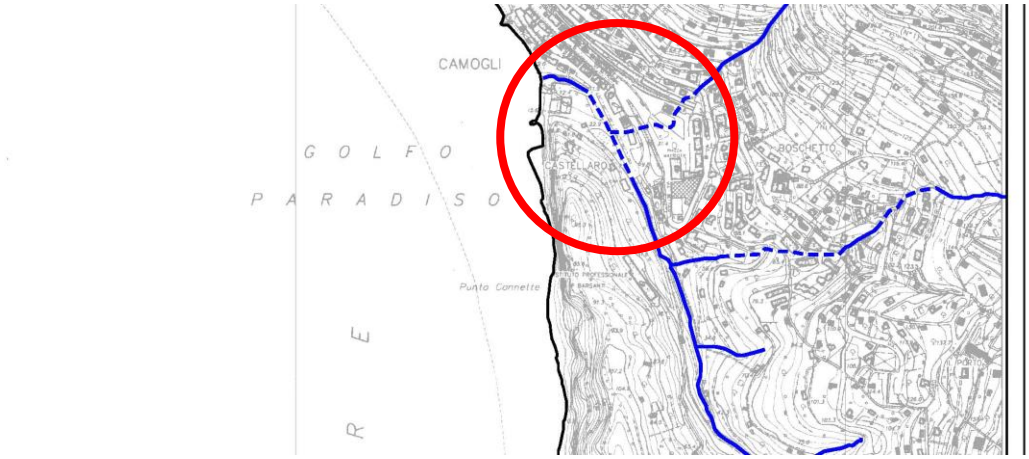
(arch. Francesca Passano) *(arch. Alberto Parodi)*

Visto: IL SOPRINTENDENTE

(arch. Giorgio Rossini)

* Trascrizione dalla copia dell'originale a cura dell'Osservatorio del Comune di Camogli a causa di una cattiva riproduzione

2.5 Piano di Bacino ambito 15



Carta del reticolo idrografico – Piano di bacino - Ambito 15 – rio significativo

L'intervento a progetto è conforme alla normativa vigente dei Piani di bacino in quanto l'intervento edilizio verrà realizzato al di fuori della fascia di rispetto (dieci metri) dal Rio Durazzo.

3. DESCRIZIONE AREA D'INTERVENTO



L'area di intervento identificata nel P.R.G. vigente come zona Br3 in prossimità della Piazza Matteotti è la porta d'accesso della cittadina in quanto la strada che attraversa l'area, Via Colombo è la strada che permette di raggiungere dalla Via Aurelia, a monte, il centro cittadino.

L'attuale sistemazione non identifica un tessuto organizzato: sono evidenti diverse zone adibite a parcheggio ricavate in un ambito sottoposto a forte pressione sia di carattere turistico che residenziale: area ex scalo ferroviario con accesso da Piazza Matteotti, la stessa Piazza antistante il teatro con parcheggi a raso, la Via Colombo e la Via Cuneo con parcheggi lungo la strada.

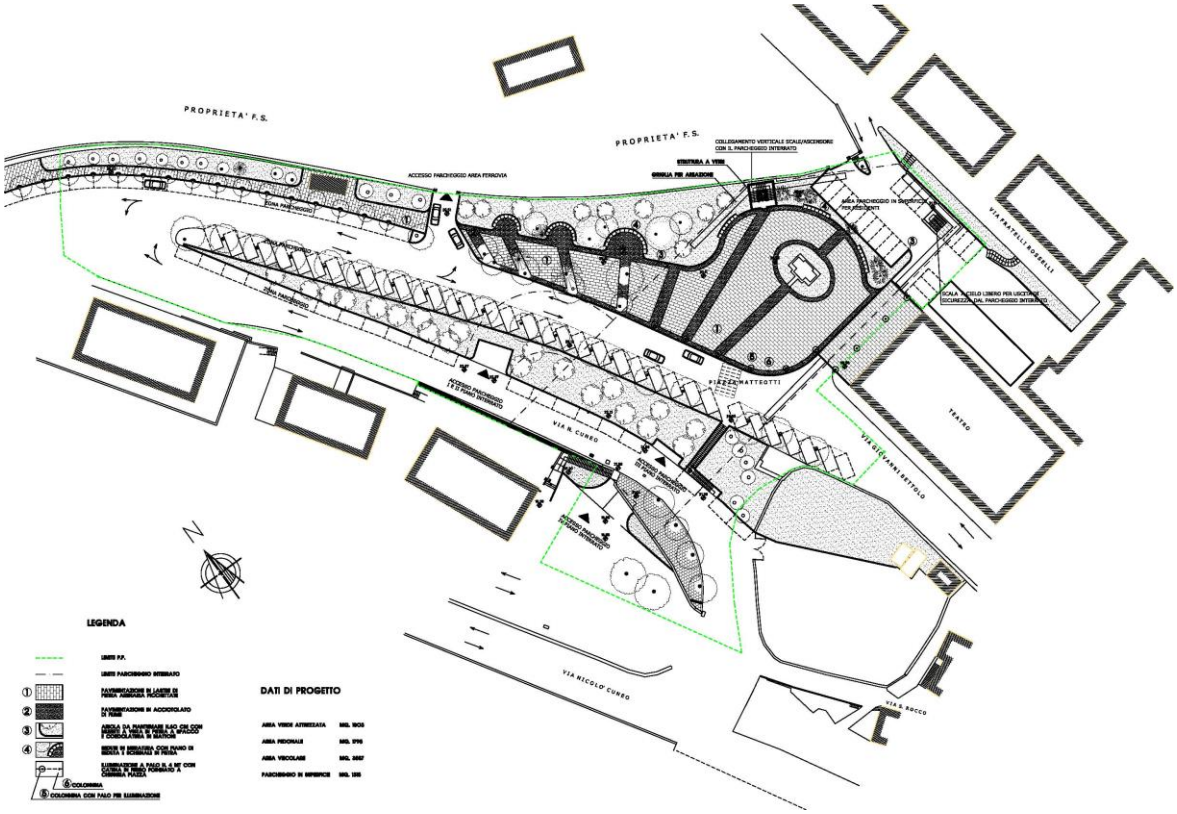
Da Via Cristoforo Colombo si giunge in Via XX Settembre dove si trovano il Palazzo comunale e la stazione ferroviaria, strada ad uso carrabile esclusivo dei residenti in alcune fasce orarie ed in giornate festive.

L'area a verde a ridosso del muro di delimitazione dell'area ex scalo ferroviario, molto marginale, individua un percorso di collegamento pedonale che dalla stazione ferroviaria porta al teatro. Tale collegamento

non sembra evidenziare elementi di particolare valore se non nella presenza di un'area con alberature di pregio che vengono integralmente mantenute.

4. SINTESI DEGLI INTERVENTI PROGETTUALI PREVISTI: AUTORIMESSE INTERRATE PLURIPIANO E SISTEMAZIONE SUPERFICIALE A PARCO URBANO

Occorre premettere che risulta essere già stato approvato nel 2001 con D.C.C. n. 2 il progetto del Piano Particolareggiato che prevedeva la realizzazione di una struttura multipiano interrato limitato ad una porzione di area all'interno del limite della zonizzazione con la sistemazione in superficie delle sole aree in prossimità della copertura del parcheggio.
Trattasi di un S.U.A. parziale della zona di P.R.G. BR3 – Piazza Matteotti.



Di tale S.U.A. gli elementi caratterizzanti il progetto approvato rimangono ancora come obiettivi primari da conseguire con il nuovo ed unico S.U.A. che interessa tutta l'area perimetrata come BR3 quali:

- il mantenere inalterati i caratteri morfologici del territorio,

- il recuperare la pedonalizzazione dell'area antistante il teatro
- il voler dare un volto nuovo alla Piazza Matteotti creando una direttrice di percorso e di "visuale" dalla Stazione al punto nodale del Teatro che risulta attualmente nascosto e in posizione marginale rispetto all'attuale percorrenza.

L'estensione dell'intervento a tutta l'area della zona BR3 permette inoltre alla città di "appropriarsi" di un'area (ex scalo ferroviario) attualmente utilizzata esclusivamente come parcheggio e di realizzare un parco urbano fruibile da tutta la cittadinanza e di grande aspettativa sociale trattandosi di servizio oggi carente in città. Particolare attenzione verrà posta all'inserimento di funzioni proprie di un parco urbano con la contestuale valorizzazione dell'ex magazzino delle ferrovie che verrà utilizzato per attività di interesse comune e di servizi pubblici.

Verranno ampliati i percorsi pedonali di connessione con l'area verde esistente che, in coerenza con la norma paesaggistica vigente, verrà non solo mantenuta salvaguardando le alberature di pregio esistenti ma implementandola in quella porzione di area oggi adibita a parcheggio con nuove essenze ed alberature tali da costituire un "nuovo parco urbano"



Planimetria di progetto



Foto aerea – stato attuale



Foto aerea – stato di progetto

Tale intervento previsto offre la possibilità di mettere in relazione un sistema di interventi realizzabili in breve-medio termine che derivano dalla concezione di un disegno generale di ristrutturazione urbana e di riqualificazione di tutta l'area oggetto di intervento realizzando tutte le opere volte a risolvere le carenze di servizi e di parcheggio in oggi molto attese.
In sintesi il progetto è teso al soddisfacimento dei seguenti obiettivi:

- Organizzazione dell'area che attualmente si presenta discontinua e contrasta con la posizione baricentrica e strategica dell'intero tessuto della città attraverso la riqualificazione dell'area che costituisce la conclusione della viabilità carrabile per l'utenza turistica;
- Sistemazione complessiva del verde e dell'arredo urbano e dei percorsi pedonali di avvicinamento al Teatro dal Centro di Camogli (Stazione ferroviaria, Palazzo Comunale, ….) con la creazione non solo di un "percorso visivo" continuo verso il teatro onde consentirne una percezione architettonica dell'edificio sia da lontano che all'interno dell'area verde attrezzata, ma soprattutto della nuova piazza pedonalizzata.
- Valorizzazione e potenziamento del verde urbano
- Recupero dell'ex magazzino ferroviario per organizzare e attrarre attività sociali, culturali e relazionali
- Riqualificazione completa, con nuova pavimentazione ed arredo urbano in continuità con il nuovo parco pubblico
- Realizzazione di due nuove strutture adibite a parcheggio multipiano, una pubblica e l'altra privata, completamente interrate al di sotto della morfologia del terreno e che seguono la linea del pendio e permettano di liberare la quasi totalità degli spazi in superficie dalle auto a vantaggio del verde urbano.

La scelta di coordinare la realizzazione dei parcheggi interrati con un progetto complessivo di riqualificazione dell'area antistante il Teatro Sociale ha dettato le condizioni per privilegiare le scelte progettuali di superficie rispetto a quelle del sottosuolo.

Gli interventi edilizi in superficie connessi alle autorimesse saranno in modifica dello stato attuale e saranno necessari per la sola realizzazione dei varchi carrabili/pedonali che si attestano sulla viabilità esistente e per i volumi tecnici/funzionali delle uscite pedonali (ascensori e vani scala) in posizioni marginali e perfettamente integrati con il disegno complessivo.
Tali presupposti hanno finalizzato l'intero processo progettuale che, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti vigenti ha voluto non solo salvaguardare, ma ulteriormente valorizzare i caratteri di particolare pregio paesaggistici ambientali del contesto.

4.1 Riferimenti normativi e legislativi del progetto

1. In osservanza alla disciplina del **P.R.G**. vigente (vedi richiesta varianti alla normativa vigente)
2. In osservanza alle indicazioni del **P.T.C**. della Provincia di Genova
3. In osservanza al **P.T.C.P.**
4. In osservanza alle norme dei **Vigili del Fuoco**:

   Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili – D.M. 1 febbraio 1986 di cui al punto n. 75 D.P.R. 151/2011
5. In osservanza al **Vincolo ambientale** (ved. Allegato G – Relazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004)
6. In osservanza al regolamento regionale n. 3/2011 – Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, Ai sensi dell'art. 4 comma 3 lett.a:

   "Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri, articolata nei termini di seguito indicati:

   a) all'interno del perimetro dei centri urbani, e ad esclusione dei tratti di corso d'acqua ricadenti nelle aree a valenza naturalistica, la fascia può essere ridotta, previa autorizzazione idraulica provinciale ex R.D. 523/1904, fino a

   - *5 metri per i corsi d'acqua di primo livello;*
   - *3 metri per i corsi d'acqua di secondo livello;*

L'intervento edilizio osserva puntalmente la distanza minima di dieci metri dal tratto tombinato del Rio Durazzo

7. In osservanza alle **Normative igieniche sanitarie** vigenti l'intervento risulta conforme.
8. In osservanza alla normativa vigente in materia di **abbattimento barriere architettoniche** l'intervento risulta conforme (ved. Allegato H- tavv. 21 e 22)
9. In osservanza alla normativa vigente relativamente alle distanze da tenersi lungo i tracciati ferroviari- per l'intervento a progetto, pur non prevedendo l'edificazione di nuovi fabbricati, verrà richiesta in fase preventiva ed esecutiva autorizzazione all'Ente Ferrovie dello Stato

4.1.1 Varianti al P.R.G. introdotte con il P.P.

Le caratteristiche dell'area, con i relativi obiettivi da raggiungere sia nella riqualificazione strutturale dell'ambito urbano e sia per la contestuale dotazione delle opere di interesse pubblico da prevedere sul territorio, sono evidenziate e rappresentate in modo puntuale nella pianificazione urbanistica/edilizia di cui al progetto allegato.

L'approfondimento progettuale ha portato a rispettare tutte le principali indicazioni dell'Amministrazione Comunale dove ci si discosta solo marginalmente e consensualmente rispetto alle precedenti previsioni del P.R.G. vigente

Il progetto così come definito necessita di varianti alla scheda normativa di zona per le seguenti motivazioni:

1) Necessità di prevedere anche parcheggi privati in superficie (vedi Convenzione – D.C.C. n.61/2014)
2) Volontà di non realizzare nuovi volumi in soprassuolo

Da quanto sopra si evince che le indicazioni strategiche del P.R.G. risultano non solo rispettate, richiedendo, peraltro, **l'inserimento di alcune varianti**, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 24/1987, (varianti contestuali), necessarie per conseguire il migliore assetto urbanistico richiesto dall'Amministrazione Comunale, così da adeguare la progettazione alle modificate esigenze espresse.

Per la realizzazione dell'intervento a progetto sono previste le seguenti varianti al quadro normativo vigente che si confrontano nei quadri sottostanti (in rosso le parti in aggiunta, ~~barrate~~ le parti da stralciare):

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. Eventuale 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 e privato, 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:

- gli eventuali ~~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 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 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.	

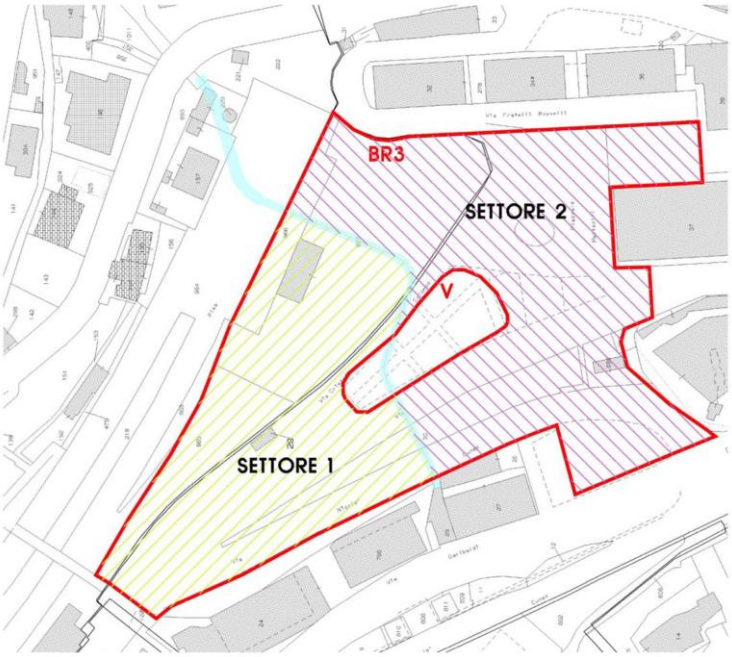
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22)
Tutte le voci di cui all'art. 22.

L’elaborazione progettuale del Piano Particolareggiato segue le linee guida delle indicazioni sia urbanistiche che sotto l’aspetto paesaggistico ambientale con possibile rinuncia delle volumetrie fuori terra e la possibilità di creare in superficie oltre a parcheggi pubblici, anche parcheggi privati.

4.2 Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di due autorimesse interrate e la organizzazione superficiale degli spazi esterni, dei percorsi, del verde con il mantenimento delle essenze di pregio e la realizzazione di un parco urbano all’interno della città, la pedonalizzazione della Piazza Matteotti antistante il Teatro Sociale di Camogli con lo spostamento degli attuali parcheggi nelle aree esterne ed all’interno del parcheggio interrato.





BR3 PERIMETRAZIONE ZONA BR3
DA CARTOGRAFIA P.R.G. VIGENTE

IDENTIFICAZIONE AREE DI INTERVENTO

SETTORE 1 - PARCHEGGIO PRIVATO

SETTORE 2 - PARCHEGGIO PUBBLICO

V zona verde pubblico attrezzato

La zona di intervento si colloca in un'area "nodale" di Camogli, posizionata all'ingresso della città, dove è concentrato tutto il flusso veicolare in entrata ed in uscita. L'occasione di operare su tale area non può quindi prescindere dalla risoluzione dei problemi inerenti la viabilità e la contestuale eliminazione delle auto in sosta nella Piazza Matteotti ed il recupero paesaggistico dell'area degradata dell'ex scalo ferroviario con la realizzazione di un parco urbano ed una parziale sistemazione a parcheggio.

L'intervento riguarda la realizzazione di due autorimesse con parcheggi pubblici e privati connesso alla sistemazione superficiale dell'area destinata principalmente a parco urbano, ad aree verdi e percorsi pedonali pubblici e marginalmente a parcheggi sia pubblici che privati.

Il tracciato tombinato del Rio Durazzo attraversando l'area oggetto del Piano Particolareggiato determina il naturale perimetro dei due settori di intervento dove sono previste la realizzazione delle due autorimesse interrate completamente

separate ed autonome anche dal punto di vista delle accessibilità carrabili e pedonali previste.

Il parcheggio privato a raso, per circa n. 36 posti auto, trova collocazione nell'area a ridosso della stazione ferroviaria (già attualmente destinato a tale utilizzo). La percezione dall'esterno sarà completamente mitigata dalla presenza del muro di fascia esistente di separazione tra il percorso pedonale e l'area, oltre che dalla messa a dimora di alberature con funzione di schermo a verde anche al confine con l'area ferroviaria.

Per i materiali di finitura verrà utilizzata una pavimentazione drenante tipo Drenatech nei colori delle terre naturali, mentre gli stalli delle autovetture verranno pavimentati con masselli autobloccanti in cls tipo acciottolati a crescita d'erba.

Grigliati perimetrali posti in corrispondenza delle intercapedini permetterano di areare e ventilare i piani di autorimessa sottostanti.

Il parcheggio pubblico a raso a ridosso della piazza Matteotti avrà una sistemazione superficiale ad asfalto.

4.3 Parco urbano

Sulla copertura del parcheggio pubblico e sull'area di rispetto del Rio Durazzo in prossimità della ferrovia verrà realizzato il parco urbano con zone a verde e percorsi pedonali.

L'obiettivo progettuale che si pone è quello di realizzare un luogo di attrazione e svago a misura d'uomo, uno spazio di aggregazione nel verde che attualmente non trova corrispondenti nel comune di Camogli. La scelta degli elementi che ne strutturano lo spazio, come le alberature, i percorsi, le movimentazioni di terra, la suddivisione in parti caratterizzate da differenti trattamenti delle superfici rende il parco particolarmente adatto ad ammettere l'alternarsi e il succedersi di usi temporali o ad accogliere in futuro funzioni e pratiche oggi non necessariamente prevedibili.

Lo studio paesaggistico del nuovo parco ha predisposto differenti tipi di piantumazione, che conferiscono non solo una piacevole variabilità alla disposizione delle alberature, ma costituiscono un vero e proprio principio di disegno del linguaggio progettuale, così come è per il disegno delle pavimentazioni, dei percorsi o delle aree di sosta.

Lo schema che regola le scelte formali del parco si ispira ad una composizione astratta basata sulla purezza del cerchio, forma geometrica elementare, attribuite alle varie aree e alla disposizione della vegetazione.

A queste si contrappone la presenza delle linee sinuose per i percorsi nel verde e per la sistemazione movimentata del terreno a privilegiare l'aspetto naturale da quello costruito così come la scelta del materiale drenante tipo drenatech per i percorsi.

In riferimento alle opere previste di piantumazione dell'area, si rimanda a quanto contenuto nella relazione "Analisi e proposte progettuali per la vegetazione" di cui si riporta in sintesi uno stralcio:

"Il nuovo assetto vegetazionale sarà determinato dai seguenti interventi:

1) Mantenimento e valorizzazione del giardino storico, in corrispondenza della zona di rispetto del torrente tombinato "Rio Durazzo" in cui non sono previsti scavi e opere; verranno salvaguardate in particolare le piante di cedro e il pino domestico, di particolare pregio, mettendo in pratica le modalità tecniche protettive più avanti indicate; tutte le piante presenti in questa area (dalla n. 36 alla n. 55) verranno preservate, fatta salva una più attenta e analitica valutazione dello stato fitosanitario e della connessa stabilita di alcuni esemplari, in particolare per la palma indicata con il n. 41 che presenta una estesa e vistosa carie nel fusto;

2) Mantenimento delle piante di leccio disposte a filare sul tratto intermedio di via Colombo, sempre in corrispondenza della condotta sotterranea ove scorre il Rio Durazzo (dalla n. 63 alla n. 69), comprese le piante presenti sulla scarpata che delimita Via Colombo dalla sottostante Via Cuneo (dalla n. 84 alla n. 95) , fatta salva l'opportunità di provvedere ad un espianto di singole piante di robinia, considerato il loro carattere infestante e invasivo e quindi la necessità di introdurre piante di specie diverse con la finalità di diversificare la composizione floristica in quest'area;

3) Rimozione delle piante presenti nell'ultimo tratto di via Colombo comprese quelle nella scarpata soprastante via Cuneo (dalla n. 57 alla n. 62 e dalla n. 77 alla n. 83)

4) Rimozione del leccio disposto a filare nel primo tratto di via Colombo in corrispondenza di piazza Matteotti e del teatro (n. 72).

5) Rimozione delle piante presenti ai lati del muro che delimita l'area dell'ex scalo ferroviario, comprese le piante presenti nella zona utilizzata a parcheggio a raso (dalla n. 3 alla n. 24 e dalla n. 28 alla n. 35); le palme e palmizi nonché gli oleandri presenti verranno espiantati per essere messi a dimora nel sito di intervento a lavori ultimati; la scelta degli esemplari da ricollocare nelle aree verdi a progetto è stata effettuata sulla base delle previsioni della nuova sistemazione che prevede il reimpiego delle palme e

delle specie con valore decorativo di seconda e terza grandezza, quali le palme nane (Chamaerops humilis), le yucca e le cycas, ecc., mentre per le restanti piante l'opzione tra l'abbattimento e lo smaltimento o la vendita verrà effettuata considerando la possibilità tecnica e il costo di espianto e l'eventuale domanda di mercato;

6) Implementazione dell'area verde centrale antistante il teatro e la piazza pedonale a progetto, per la realizzazione di un parco pubblico con aiuole verdi, percorsi pedonali e aree di sosta; il nuovo parco urbano si estenderà nell'area soprastante il rio Durazzo, a confine con via Colombo, sino a via Rosselli, delimitato da un lato dalla piazza pedonale e dal lato opposto dall'area dell'ex scalo ferroviario sino alla ferrovia; il parco insisterà per la maggior parte del suo sviluppo nell'area non interessata dagli scavi ma anche sul tetto giardino dell'autorimessa pubblica e in misura minore sul tetto giardino dell'autorimessa privata; verranno qui impiegate le palme e i palmizi espiantati (Phoenix canariensis, Cycas spp, Yucca spp, Chamaeropos humilis) e soprattutto nuove piante, utilizzando specie che si integrino e si armonizzino con quelle già presenti, con il progetto del parco e più in generale con il contesto di riferimento; la scelta delle specie da utilizzare verrà effettuata anche in considerazione delle fitopatie presenti nel comprensorio, al fine di consentire una crescita e uno sviluppo delle piante da impiegarsi non compromesso da attacchi parassitari; si indicano le seguenti specie, rimandando la puntuale localizzazione delle stesse al livello definitivo del progetto che dovrà essere elaborato per l'esecuzione dei lavori: canfora (Cinnamomum canphora), leccio (Quercus ilex), cedro del libano (Cedrus libani), falso pepe (Schinus molle), carrubo (Ceratonia siliqua), palma (Washingtonia phylifera), tiglio (Tilia cordata), pino domestico (Pinus pinea), pino d'aleppo (Pinus halepensis), cipresso (Cupressus sempervirens) fotinia (Photinia xfraseri Red Robin), ecc.

7) Ripristino del viale alberato lungo il tratto finale e quello iniziale di via Colombo, da realizzarsi sulla copertura delle due autorimesse interrate mediante la messa a dimora di nuove piante di leccio, con la finalità di ricostituire l'originario filare; si ritiene che la messa a dimora di nuove piante di leccio di adeguato sviluppo, consenta un miglior risultato estetico, potendo conformare le giovani piante, mediante idonei interventi di potatura di allevamento, alle esigenze di coltivazione ai lati della viabilità carrabile; il tratto sottostante, in scarpata, verrà sistemato mediante la messa a dimora di piante di media e piccola grandezza, cespugliose, in modo tale da variare l'effetto cromatico complessivo, quali oleandri riutilizzati (Nerium oleander), palme nane (Chamaerops humilis), fotinia (Photinia xfraseri Red Robin), lantana (Lantana spp), Rosa sevillana, ecc

8) Ricostituzione di un viale alberato con siepe lungo il muro che delimiterà il parcheggio a raso previsto sulla copertura del parcheggio interrato, nell'area dell'ex scalo ferroviario; sarà costituito da palme, utilizzando per prime quelle espiantate e recuperate (Phoenix canariensis); si provvederà inoltre all'acquisto di nuovi esemplari per completare il viale e per sopperire all'eventuale moria delle piante espiantate e non attecchite e in questo caso si opterà per la specie Washingtonia phylifera, più difficilmente attaccata dal temibile insetto punteruolo rosso (Rhynchophorus ferrugineus) segnalato nel limitrofo comune di Santa Margherita Ligure. Sul piano dominato, sotto chioma, per completare l'occultamento del muro e la separazione dei due ambiti, potranno essere utilizzate piante cespugliose da siepe, quali il lauroceraso (Prunus laurocerasus) o ancora la fotinia (Photinia xfraseri Red Robin);

9) realizzazione di un'alberata lungo tutto il confine dell'ambito con la linea ferroviaria; si utilizzeranno palme della specie Chamaeropos humilis"

Per l'illuminazione potranno essere utilizzati apparecchi a LED luce calda da esterno, funzionali e a basso impatto ambientale, in modo da ridurre l'inquinamento luminoso e gli sprechi energetici.

Verrà altresì verificata la possibilità di dotare i lampioni di tecnologia fotovoltaica, per perseguire nella direzione del risparmio energetico e della tutela ambientale.

4.4 Autorimessa Settore 1 (interrata)

L'autorimessa interrata si sviluppa su quattro piani, accessibile dalle automobili tramite due rampe di ampiezza pari a 4,50 m. a doppio senso di marcia, con accesso ed uscita una su Via Colombo a quota 26.05 in prossimità della rotonda in modo da non intralciare il passaggio degli autoveicoli ed una da Via Cuneo a quota 23.20; i quattro piani sono tra loro collegati tramite rampa interna a due corsie.

Sono previsti n. 239 posti auto privati (liberi e pertinenziali) complessivi di cui:

al piano quota 24.60 –n. 32 box (di cui uno doppio) e n. 2 posti auto
al piano quota 21.80 –n. 65 box (di cui uno doppio) e n. 2 posti auto
al piano quota 19.00 –n. 65 box (di cui uno doppio) e n. 2 posti auto
al piano quota 16.20 –n. 65 box (di cui uno doppio) e n. 2 posti auto
oltre ai 36 posti auto previsti in superficie.

Per le uscite pedonali necessarie anche ai fini della prevenzione incendi sono previsti tre corpi scala di cui uno con ascensore; il primo consente l'uscita su Via Colombo in prossimità della stazione ferroviaria, il secondo con ascensore a norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche su Via Colombo a quota 27.80 ed il terzo in prossimità dell'edificio ex magazzino ferroviario.

4.5 Autorimessa Settore 2 (interrata)

L'autorimessa interrata si sviluppa su tre piani (potrebbe essere sviluppata anche su quattro piani), accessibile dalle automobili tramite:

Ingresso principale da una rampa di ingresso da Via Colombo a quota 29.20 in adiacenza alla piazza Matteotti ed una rampa in uscita da Via Colombo in prossimità del marciapiede pedonale oltre ad una seconda rampa di ampiezza pari a 4,50 m. a doppio senso di marcia, con accesso ed uscita su Via Cuneo a quota 21.26. I tre piani sono tra loro collegati tramite rampa interna a due corsie. Nulla varierebbe in caso di quattro piani.

Sono previsti n. 225 posti auto complessivi e circa 48 posti moto di cui:

al piano quota 26.20 –n. 75 posti auto e n. 16 posti moto

al piano quota 23.40 –n. 75 posti auto e n. 16 posti moto

al piano quota 20.60 – n. 75 posti auto e n. 16 posti moto

Per le uscite pedonali sono previsti tre corpi scala di cui uno con ascensore: due consentono l'uscita su Piazza Matteotti ed il terzo nella zona del parco urbano.

5. FASI DI ATTUAZIONE

Le fasi di attuazione del P.P., sono così sistematicamente riassunte e rappresentano le fasi di lavoro per la realizzazione dei due parcheggi interrati e della sistemazione delle aree in superficie

Parcheggio privato:

1° fase: Opere di preparazione tali da consentire, durante i lavori, sempre l'utilizzo carrabile e pedonale dell'area urbana per l'accessibilità al centro;

2° fase: Preparazione e scavi a settori dell'area di intervento;

3° fase: Realizzazione della struttura multipiano a settori con modalità tali da non intralciare il traffico e da consentire sempre l'accessibilità da e per il centro con le attuali caratteristiche.

4° fase – Sistemazione complessiva delle aree in superficie con piantumazione del verde ed elementi di arredo urbano

Parcheggio pubblico:

1° fase: Opere di preparazione tali da consentire, durante i lavori, sempre l'utilizzo carrabile e pedonale dell'area urbana per l'accessibilità al centro;

2° fase: Preparazione e scavi a settori dell'area di intervento;

3° fase: Realizzazione della struttura multipiano a settori con modalità tali da non intralciare il traffico;

4° fase – Sistemazione complessiva delle aree in superficie con piantumazione del verde ed elementi di arredo urbano

I tempi previsti per il completamento dei singoli interventi possono essere ipotizzati in mesi 15 (quindici) a decorrere dall'inizio lavori con tutte le necessarie precauzioni durante i mesi estivi per non penalizzare le attività presenti sul territorio. Il completamento delle aree di superficie è previsto in mesi 6 (sei)

6. COSTI

Schema di massima costi presunti per categorie di lavori:

Parcheggio privato –settore 1

- Impianto di cantiere (opere provvisionali)	€	400.000
- Scavi/pali/tiranti/paratie in c.a.	€	3.000.000
- Strutture in c.a.	€	1.500.000
- Opere edilizie a completamento autorimessa	€	900.000
- Impianti tecnologici	€	500.000
- Sistemazione arredo verde urbano, pavimentazioni, ecc.		
– zona pubblica	€	150.000
- zona privata	€	50.000
-Varie imprevisti	€	500.000

La spesa globale prevista per il parcheggio privato viene stimata in circa **€ 7.000.000 (settemilioni)** a completo carico del soggetto privato

Schema di massima costi presunti per categorie di lavori:

Parcheggio pubblico –settore 2

- Impianto di cantiere (opere provvisionali)	€	400.000
- Scavi/pali/tiranti/paratie in c.a.	€	2.500.000
- Strutture in c.a.	€	1.200.000
- Opere edilizie a completamento autorimessa	€	200.000
- Impianti tecnologici	€	300.000
- Sistemazione arredo verde urbano, pavimentazioni, ecc.	€	200.000
-Varie imprevisti	€	200.000

La spesa globale prevista per il parcheggio pubblico viene stimata in circa **€ 5.000.000 (cinquemilioni)**

7. ELENCO TAVOLE ED ELABORATI

Tav.	Descrizione	Scala	data
1	Stralci cartografici: PTCP – catastale – CTR - PRG	varie	Ottobre 2014
2	Inquadramento urbano territoriale e viabilità	1:5000	Ottobre 2014
3	Rilievo planoaltimetrico – Identificazione tracciato Rio Durazzo	1:200	Ottobre 2014
3a	Visualizzazione grafica: zona BR3 del P.R.G. – Rio Durazzo e fascia di rispetto – Ingombro park pubblico e privato	1:400	Ottobre 2014
4	Stato attuale: Sezioni AA, BB, CC, DD, EE	1:200	Ottobre 2014
5	Stato attuale: Sezione FF	1:200	Ottobre 2014
6	Stato attuale: Sezioni GG, HH, II	1:200	Ottobre 2014
7	Documentazione fotografica	-	Ottobre 2014
8	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 16.20	1:200	Ottobre2014
9	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 19.00	1:200	Ottobre 2014
10	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 21.80	1:200	Ottobre 2014

11	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 24.60	1:200	Ottobre 2014
12	Stato di progetto: Autorimessa privata - sezioni AA, BB, CC	1:200	Ottobre 2014
13	Stato di progetto: Autorimessa privata – sezioni DD, EE	1:200	Ottobre 2014
14	Stato di progetto: Autorimessa pubblica – pianta quota 20.60	1:200	Ottobre 2014
15	Stato di progetto: Autorimessa pubblica – pianta quota 23.40	1:200	Ottobre 2014
16	Stato di progetto: Autorimessa pubblica – pianta quota 26.20	1:200	Ottobre 2014
17	Stato di progetto: Sezioni GG, HH, II	1:200	Ottobre 2014
18	Stato di progetto: Sezione FF	1:200	Ottobre 2014
19	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale	1:200	Ottobre 2014
19a	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale - Particolari architettonici	varie	Ottobre 2014
19b	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale - Elementi di arredo urbano	-	Ottobre 2014
20	Analisi e proposte progettuali per la vegetazione	1:400	Ottobre 2014
21	Abbattimento barriere architettoniche settore 1 – Parcheggio privato	1:250	Ottobre 2014
22	Abbattimento barriere architettoniche settore 2 – Parcheggio pubblico	1:250	Ottobre 2014
23	Visualizzazioni emergenze territoriali con elementi riqualificanti del progetto	-	Ottobre 2014
24	Visualizzazioni prospettiche verso il Teatro Vista aerea fotomontaggio	-	Ottobre 2014
25	Planimetria reti tecnologiche	1:400	Ottobre 2014

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato “A” Norme Tecniche di Attuazione
Allegato “B” Relazione illustrativa
Allegato “C” Stralcio delle norme di attuazione dello S.U.G.
Allegato “D” Tabella dati di progetto
Allegato “E” Abbattimento delle barriere architettoniche
Allegato “F” Relazione di conformità antincendio
Allegato “G” Relazione paesaggistica
Allegato”H” Schema di Convenzione urbanistica

Analisi e proposte per la vegetazione (Dott. A. Battolla)
Indagini geologiche di fattibilità preliminare (Geol. A. Benedettini)
Linee guida per la mitigazione del traffico nel Comune (Ing. R. Ionna)

TABELLA PER LA VERIFICA DELLE RISPONDENZE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO AGLI ELABORATI RICHIESTI DALLA LEGGE REGIONALE N. 24/87

All'art. 3 della legge sopracitata sono elencati gli elaborati che devono costituire il P.P..

Se ne verificano di seguito gli elaborati e le tavole:

a)	relazione illustrativa del progetto	Allegato "B"
b)	documentazione grafica e/o descrittiva analisi stato di fatto	Tavole di rilievo stato attuale: Tavv. n.2,3,3a 4,5,6,7,20 e 23, Allegati "B" e "Analisi e proposte progettuali per la vegetazione";
c)	stralci cartografici	Tavola n. 1
d)	stralcio normativa del P.R.G.	Allegato "B C"
e)	tabella dati di progetto	Allegato "D"
f)	rilievo planimetrico	Tavole n. 3, e 20
g)	planimetria dell'assetto complessivo	Tavole n. 19, 19a, 19b e 20
h)	schemi planimetrici tipi edilizi	Tavole n. 8,9,10,11, 14, 15 e 16
i)	prospetti e sezioni	Tavole n. 12, 13, 17 e 18
l)	schemi planimetrici opere di urbanizzazione (reti)	Tavola n. 25
m)	mappe catastali	Tavola n. 1
n)	norme speciali di attuazione	Allegato "A"
o)	rispondenza barriere architettoniche Legge 13/89	Tavole n. 21 e 22 Allegato "E"
p)	requisiti per il consumo energetico: (box esenti)	-
q)	elaborati di fattibilità sotto il profilo geologico geotecnico	si allega relazione del Geol. A. Benedettini

Ottobre 2014

Il Progettista

Arch. Remo DE GIORGI