Allegato "C"

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



S T R A L C I O D E L L E N O R M E D I A T T U A Z I O N E D E L L O S . U . G .

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

Il Comune di Camogli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Liguri con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 153 del 07.10.2002.

L'area oggetto del S.U.A. oggetto di intervento è individuata come "Zona B-Edificazione a prevalente carattere residenziale Br3" - al'interno è individuata una "Zona per servizi urbani – verde pubblico attrezzato V"

P.R.G. VIGENTE

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. 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.

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 PRG, 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 insediativo consono con il contesto e con l'importanza della funzione 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 collocati 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