# COMUNE DI CAMOGLI

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



# STRUTTURA

## RELAZIONE

*Progetto elaborato in collaborazione con Città Metropolitana di Genova*

# *Il PIANO URBANISTICO COMUNALE di CAMOGLI*

***Progetto elaborato, sulla base del Protocollo Operativo siglato il 15.06.2017 tra la Città Metropolitana di Genova e il Comune di Camogli, dal gruppo di lavoro integrato composto da:***


| | | |
|---|---|---|
| *aspetti urbanistici e paesaggistici :* | *Maurizio Canessa*<br>*Nicolò Pozzo*<br>*Daniele Salvo* | *Comune di Camogli* |
| | *Elisabetta Bosio*<br>*Anna Maria Traversaro (coordinatore)*<br>*Viviana Traverso* | *Città Metropolitana di Genova* |
| *aspetti pianificazione territoriale :* | *Cristiana Arzà*<br>*Maria Giovanna Lonati* | *Città Metropolitana di Genova* |
| *aspetti informatici :* | *Flavio Rossi* | *Città Metropolitana di Genova* |
| *aspetti geologici :* | *Andrea Robbiano* | *Comune di Camogli* |
| *aspetti naturalistici :* | *Claudia Turcato* | *Comune di Camogli* |

# *Sommario*


- Impostazione Metodologica della STRUTTURA del Piano Urbanistico Comunale - PUC 4
- Articolazione del Territorio Comunale - In applicazione delle disposizioni della l.r. 36/1997 e sm., art. 27 (Struttura del PUC), e delle altre leggi e direttive sopra richiamate 5
- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP) sub Assetto Insediativo 8
- Normativa del PUC 8
- Recepimento nel PUC della disciplina prevista dall'art.27 comma 2, lett.d) della l.r. 36/1997 e s.m. 8
- Recepimento nel PUC della legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale - dall'art. 27, comma 2, lett. e), della l.r. 36/1997 e s.m. 10
- Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano, in considerazione degli articoli 33 e 34 della l.r. 36/1997 e del Regolamento Regionale n. 2/2017 emanato in attuazione del medesimo art. 34 - esplicitazione ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. f), della l.r.36/1997 e s.m. 13

  *UCU complessivo attuale* *14*
- Tabelle ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. g), della l.r.36/1997 e s.m. 17
- ALLEGATO A 20

SCHEDE di dettaglio dell'articolazione degli ambiti e dei sub ambiti, con specificazione dei parametri di cui al R.R. 2/2017 e al D.M. 1444/1968 20

## ❖ Impostazione Metodologica della STRUTTURA del Piano Urbanistico Comunale - PUC

La Struttura del Piano Urbanistico Comunale – PUC – di Camogli, è costituita dall'articolazione del territorio comunale in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento, dai Territori Naturali e dal Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi, dal sistema complessivo delle Norme del PUC composto di Norme Generali, Norme specifiche degli Ambiti – Territori - Sistema servizi e infrastrutture, e le Norme Geologiche, ed è stata elaborata in coerenza con le vigenti disposizioni dettate dalle normative regionali e da quelle nazionali, che nel dettaglio di seguito si richiamano:

- Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997 e sm.
- Regolamento 25 luglio 2017 n.2 avente ad oggetto "*Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade in attuazione dell'articolo 34 della legge regionale n. 36/1997 e successive modifiche*"
- D.G.R. n. 321/2018 e relative Schede normative, con modifiche introdotte dalla Regione Liguria con Decreto del Direttore Generale n. 1531/2021 emanato in attuazione della L. n.120/2020 (introduzioni di modifiche al DPR. n. 380/2001 – Testo Unico in materia Edilizia)
- D.P.R. n. 380/2001 e s.m., art.3 e sm.;
- D. Lgs. n. 222/2016 ed allegata tabella A;
- Regolamento Edilizio Tipo nazionale (recepito da Regione Liguria)
- Regolamento Edilizio del Comune di Camogli, revisionato in attuazione del Regolamento Edilizio Tipo regionale
- L.R. 16/2008 e s.m., in particolare gli artt.13, 13 bis, 13 ter, 14

Con la presente Relazione si intende quindi fornire gli elementi conoscitivi ed esplicativi in merito alla formazione del PUC e della relativa Struttura, mettendo in particolare in evidenza, come richiesto dall'art.27 della l.r. 36/1997 e sm., le modalità con le quali il Piano ha :

- *recepito la disciplina degli articoli*
  - *29 bis - Perequazione urbanistica,*
  - *29 ter - Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio,*
  - *29 quater - Compensazione urbanistica,*
  - *29 quinquies - Misure di incentivazione della riqualificazione urbana*
- *recepito la legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale*
- *determinato il carico urbanistico (art. 33 della l.r. 36/1997 e smi.) nello stato attuale e in quello conseguente all'attuazione delle previsioni*
- *specificato la corrispondenza tra gli elemento di Struttura – articolazione delle tipologie di Ambiti, Distretti, Territori, Servizi - e le zone omogenee come definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.*

Per comprendere la definizione del nuovo PUC - ricordando che il Comune di Camogli è oggi dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DPGR n. approvato con DPGR n.153 del 07.10.2002, e come tale ancora antecedente alla filosofia della legge urbanistica regionale l.r.36/1997 e smi, - si devono in primo luogo richiamare le finalità e gli elementi fondativi che la Civica Amministrazione ha inteso opportuno perseguire, ed in particolare :

A. *Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico*
B. *Riqualificazione del patrimonio edificato*
C. *Potenziamento e miglioramento delle strutture ricettive*
D. *Potenziamento e miglioramento dell'impiantistica sportiva*
E. *Valorizzazione ambientale*

F. *Potenziamento del tessuto produttivo e commerciale*
G. *Incentivare la mobilità sostenibile ricercando la qualità paesaggistica*
H. *Potenziamento delle aree di sosta*

Si tratta di elementi fondativi per il PUC definiti in ragione

- delle caratteristiche proprie realtà territoriali e sociali, già note, ma meglio approfondite con gli studi effettuati nel corso della redazione della Descrizione Fondativa (documento definito con i contenuti stabiliti dall'art. 25 della l.r. 36/1997 e sm., prendendo avvio dalla DF del PTC provinciale, oggi della Città Metropolitana, opportunamente integrata ed approfondita per i temi oggi di interesse e significatività maggiore anche in ragione delle evoluzioni nel mentre succedutesi, e composta della Relazione e n. 24 Tavole di studi e di analisi),
- delle esigenze che si sono riscontrate ed evidenziate dalle comunità locali e dai rapporti con il contesti territoriale, sociali ed economici che si rapporta maggiormente con Camogli, esigenze emerse anche grazie ai vari momenti e modalità di partecipazione attivati ed aperti a tutti nel diffuso percorso di *partecipazione* svolto**,**
- degli Obiettivi che sono stati individuati dalla Civica Amministrazione da quanto come sopra complessivamente emerso

## ❖ Articolazione del Territorio Comunale - In applicazione delle disposizioni della l.r. 36/1997 e sm., art. 27 (Struttura del PUC), e delle altre leggi e direttive sopra richiamate

Il nuovo PUC ha definito una nuova **articolazione del territorio comunale**, seguendo le direttive regionali più sopra richiamate, articolazione che si ritrova individuata e dettagliata nella tabella di seguito riportata e rappresentata nelle tavole di Struttura costitutive del PUC, redatte in scala 1:5.000 su Carta Tecnica Regionale e su Catasto e corredata di tutte le sovrapposizioni richieste dalla stessa legge regionale in particolare con i temi maggiormente sensibili – sistema dei vincoli paesaggistici e della Rete Ecologica Regionale (RER), il Piano Territoriale di Coordinamento regionale (PTCP) – assetto insediativo

## Elenco delle Tavole di Struttura:

Tav. 1 - Articolazione del territorio su Carta Tecnica Regionale
Tav. 2 - Articolazione del Territorio su Catasto
Tav. 3 - Servizi e Infrastrutture su Carta Tecnica Regionale
Tav. 4 - Servizi e Infrastrutture su Catasto
Tav. 5 - Edifici di pregio da conservare
Tav. 6 - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento del PTCP
Tav. 7 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
Tav. 8 - Vincolo idrogeologico, Piano di Bacino, aree di tutela sorgenti
Tav. 9 - Carta di suscettività d'uso del territorio
Tav. 10 - Sovrapposizione della Struttura con gli Elementi di Tutela Paesaggistica
Tav. 11 - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER)
Tav. 12 - Sovrapposizione della Struttura con aree di tutela sorgenti e principali criticità idrogeomorfologiche
Tav. 13 - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP - Assetto Insediativo vigente
Tav. 14 - Sovrapposizione della Struttura con zonizzazione acustica, elettrodotti
Tav. 15 - Sovrapposizione della Struttura con asservimenti
Tav. 16 - Sovrapposizione della Struttura con Piano del Parco Nazionale di Portofino
Tav. 17 - Sovrapposizione della Struttura con Piano del Parco Regionale di Portofino

**Tabella dell'Articolazione del Territorio Comunale – come da l.r. 36/1997 e sm., art. 27 – Struttura del PUC - e Linee Guida per la redazione dei Piani**

| N | CODICE | DESCRIZIONE | ZONA OMOGENEA |
|---|---|---|---|
| 1 | CE-TSU | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI**<br>Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali. | A |
| 3 | CE-TUP | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO**<br>Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici. | A |
| 4 | CE-TIP | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO**<br>Fasce litoranee, insediamenti costieri, tessuti edificati di primo versante e vallivi e in corridoi paesaggistici, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità. | A |
| 7 | CE-TP | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE**<br>Parti di territorio interessate da attività agro-silvo-pastorali, con forme sporadiche di insediamento stabile, contraddistinte da circoscritti e limitati fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono. | A |
| 9 | RQ-TE | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI**<br>Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.<br>Sub ambiti | BC |
| 11 | RQ-TPD | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI**<br>Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, turistico-ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali. | D |
| 13 | RQ-TPA | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA**<br>Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.). | D |
| 14 | RQ-TP | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE**<br>Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti ambiti di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti. | E |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17 | **CO-TE** | **AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**<br>Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e turistico-ricettive e da rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiori al 20%, che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare. | **CD** |
| 19 | **TPB** | **TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI**<br>Parti di territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate e arbustive, praterie, rocce nude, promontori e versanti costieri naturali, spiagge, ambiti fluviali e perifluviali), interessate da rare forme insediative. | **E** |
| 20 | **S- ISP** | **SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**<br>Aree designate per la collocazione di edifici, attrezzature, impianti ed altri elementi funzionali al sistema delle infrastrutture per la mobilità e la logistica e dei servizi pubblici. | **F** |
| | **S_ISP** | **SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE** | |
| | | Rete ferroviaria<br>Viabilità principale esistente<br>Viabilità da adeguare<br>Viabilità di previsione<br>Riqualificazione dei percorsi pedonali<br>Impianti di funicolare / cremagliera / monorotaia di previsione<br>☆ Impianti di ascensore esistenti | |

## ❖ Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP) sub Assetto Insediativo

A seguito delle analisi condotte sul territorio, attraverso sopralluoghi mirati, in considerazione delle previsioni e delle destinazioni d'uso individuate dalla Struttura del PUC, visto anche il parere espresso da Regione Liguria - Settore Urbanistica a conclusione del prima fase della VAS - Consultazione / Scoping, si è riscontrata la compatibilità di tutte le previsioni individuate dal PUC sia rispetto al vigente PTCP che al reale stato attuale dei territori, **senza quindi necessità di proporre l'introduzione di modifiche alle classificazioni oggi vigenti, né ai correlati regimi normativi del PTCP sub Assetto Insediativo**.

## ❖ Normativa del PUC

Il corpo normativo del PUC è stato definito in attuazione sempre delle direttive regionali, utilizzando gli Schemi di cui all'Allegato n. 1 delle "***Linee Guida per la redazione delle Normativa dei Piani Urbanistici Comunali***" della DGR 321/2018, aggiornate ed integrate con il Decreto del Direttore Generale della Vice Direzione Generale Territorio n. 1531/2021 del 12/03/2021, in adeguamento alle modifiche al DPR 380/2001 introdotte con la L. 120/2020, e risulta così articolato :

- ***Norme Generali***
- ***Schede Normative di dettaglio dei diversi Ambiti - Territori Naturali - Sistema delle Dotazioni territoriali (Servizi e Infrastrutture) corredate delle Schede degli edifici di pregio***
- ***Norme Geologiche***

che complessivamente definiscono gli interventi ammessi su tutto il territorio sotto i diversi profili urbanistici, gestionali, architettonici, ambientali ed idrogeologici e le relative modalità di attuazione.

## ❖ Recepimento nel PUC della disciplina prevista dall'art.27 comma 2, lett.d) della l.r. 36/1997 e s.m.

in merito a
- Perequazione Urbanistica (art. 29 bis)
- Riqualificazione edilizia o urbanistica e al Credito Edilizio (art. 29 ter)
- Compensazione urbanistica (art. 29 quater)
- Misure di incentivazione della Riqualificazione urbana (art. 29 quinques)

In attuazione dell'art. 27 della l.r. 36/1997 e sm., punto 2, lett. d), si precisano di seguito le modalità di recepimento nel PUC delle disposizioni sopra indicate, di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinques, che nel dettaglio sono state disciplinate con il PUC agli articoli 35, 36, 37, 38, 39 delle Norme Generali, nonché nelle singole Schede Normative degli Ambiti, Territori e Sistemi

| ***LEGGE REGIONALE n. 36/1997 e sm.*** | **NORME DEGLI AMBITI** |
|---|---|
| ***art. 29 bis Perequazione urbanistica*** | **Disciplinata all'art. 36 e 37 delle Norme Generali del PUC, nonché esplicitate nelle Schede Normative dei diversi Ambiti**<br><br>Il piano prevede per l'attuazione delle previsioni l'istituto della perequazione urbanistica al fine di assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati, per coniugare gli interessi degli stessi privati e quelli pubblici diffusi sul territorio.<br><br>La ***perequazione urbanistica*** si attua:<br><br>**a) tra soggetti privati** attraverso l'applicazione del Credito edilizio, per il quale si rimanda in dettaglio ai contenuti del successivo punto (art. 29 ter)<br>**b) per gli interventi previsti all'interno del Distretto di Trasformazione e nei sub-ambiti degli ambiti di Completamento dei tessuti edificati (CO TE ) e di quelli di Riqualificazione (RQ TE)** laddove non si disponga della superficie necessaria alla realizzazione |

| | |
|---|---|
| | delle previsioni del PUC di volta in volta individuate attraverso permesso di costruire convenzionato o di PUO;<br>**c) per realizzare opere pubbliche non individuate dal piano**<br>**d) per interventi di messa in sicurezza dal dissesto idraulico e idrogeologico** realizzati direttamente dai soggetti privati interessati e/o mediante cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli stessi, con individuazione della potenzialità edificatoria da definirsi caso per caso con il progetto;<br>**e) per interventi di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico - testimoniale:** gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di S.U./V. corrispondente alla S.U./V volume della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro. |
| ***art. 29 ter Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio*** | **Disciplinati all'art. 35 delle Norme generali e, nel dettaglio, nelle singole Schede Normative**<br><br>Per gli edifici esistenti suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali sussiste una o più delle seguenti condizioni:<br><br>1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino<br>2) accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità<br>3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità<br>4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico<br><br>sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica come da disciplina delle relative Schede.<br><br>Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare i parametri stabiliti per gli interventi di nuova costruzione nell'ambito dove è prevista la ricostruzione.<br><br>La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto o al di fuori nello stesso Ambito omogeneo, o ancora negli altri Ambiti omogenei diversi specificamente indicati in ogni Scheda Normativa<br><br>In caso di ricostruzione su altro sito è obbligo per il soggetto proprietario di provvedere, a propria cura e spese, anche alla progettazione ed esecuzione delle opere di sistemazione delle aree che risultano libere a seguito della demolizione.<br><br>**Tali disposizioni fanno proprie nel PUC le indicazioni dettate dal "Piano Casa" regionale - legge di carattere speciale che viene in tal modo definitivamente normato dal PUC e quindi superata.**<br><br>Per quanto concerne nel dettaglio il **Credito Edilizio**, è istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune un apposito **Registro dei diritti edificatori** in cui è annotata la ***Superficie / Volumetria*** determinata con i criteri di cui ai precedenti punti e **all'art. 35 delle Norme Generali**. La potenzialità edificatoria è conservata sino alla adozione di un nuovo Piano Urbanistico comunale o di una integrale variazione del presente Piano, ed è soggetta alla tassazione di legge; nel registro è annotato il soggetto titolare del diritto, gli estremi della Convenzione che ha disposto la cessione, la particella catastale, la Superficie e/o il Volume complessivo originario, la comunicazione di avvenuta demolizione della S/V iscritta nel registro, gli |

| | |
|---|---|
| | estremi del titolo abilitativo con il quale si autorizza l'uso della S/V originaria e le eventuali volture dello stesso titolo, la cancellazione della potenzialità edificatoria e relativa S/V dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori.<br>Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990 e il Comune rende nota l'entità del credito disponibile. |
| ***art. 29 quater Compensazione urbanistica*** | **Disciplinati all'art. 38 delle Norme Generali del PUC**<br><br>La ***compensazione urbanistica*** è applicabile attraverso la Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità :<br>al fine di attuare le previsioni relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità previsti dal Piano o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune, mediante stipula di Convenzione, la cessione gratuita degli immobili necessari.<br><br>In caso di cessione gratuita di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria di entità pari alla Superficie lorda dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata di quanto indicato nelle schede normative.<br><br>In caso, invece, di cessione gratuita di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria la cui entità è individuata nelle schede normative.<br><br>**La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 36/1997, dovrà avere i contenuti definiti nel ridetto art.38 delle Norme Generali** |
| ***art. 29 quinques Misure di incentivazione della riqualificazione urbana*** | **Disciplinati all'art. 39 delle Norme Generali**<br><br>Il PUC ha definito alcune ***misure di incentivazione della riqualificazione urbana*** finalizzate a promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevedendo, come specificato nelle singole schede d'ambito relative alle aree urbane, premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili.<br><br>Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici. |

## ❖ Recepimento nel PUC della legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale - dall'art. 27, comma 2, lett. e), della l.r. 36/1997 e s.m.

- Il PUC non prevede la localizzazione di nuovi interventi destinati alla residenzialità primaria all'interno del territorio comunale, essendo infatti già presenti in oggi strutture a ciò dedicate e non essendo stata registrata la presentazione di nuove domande, non è stato rilevato fabbisogno di nuove superfici da destinare ad ERP.

  Pertanto l'eventuale quota dovuta in caso di realizzazione di interventi urbanistici ed edilizi comportanti l'insediamento di edilizia residenziale di cui all'art. 26 bis, comma1 della L.R. 38/2007,

in attuazione di disposto al comma 6 dello stesso art. 26 bis, verrà monetizzata a favore della Regione Liguria per la programmazione regionale di ERS, così come precisato all'art.10 nelle Norme Generali del PUC.

- **Turismo:** il territorio di Camogli è interessato dalla presenza di diverse Strutture Turistiche per nessuna delle quali, anche a seguito di richiesta inviata da parte del Comune, è stata preventivata o presentata richiesta di dismissione o chiusura, fatta eccezione per una attività di fatto già cessata al momento della redazione del PUC, rimanendo pertanto tali strutture operanti e quantificate nel calcolo del carico urbanistico, sia in termini di addetti che di posti letto, come si registra già nella tabella del calcolo dell'UCU allo stato attuale che si conferma in quello di previsione, nonché nella Relazione della Descrizione Fondativa e nel Rapporto Ambientale.

  Pertanto il PUC non solo ha registrato sulle proprie cartografie di Descrizione Fondativa e di Struttura e nelle relative quantificazioni in termini di addetti e posti letto le attuali consistenze, ma ha altresì individuato all'interno delle **Schede Normative** la conferma della ***funzione turistica – ricettiva,*** sia di carattere "alberghiera" che nelle altre forme previste dalla normativa regionale, che potranno portare quindi a iniziative innovative come di volta in volta evidenziate nelle schede attraverso l'assegnazione della funzione agli edifici esistenti da riqualificare con le opportune dotazioni o nell'ampliamento delle struttura già oggi esistenti ove possibile.

  Inoltre con il PUC sono state individuate alcune nuove previsioni di strutture turistico ricettive, inserite all'interno dei seguenti Ambiti :

  - **Ambiti RQ-TE di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei, SUB Ambiti nn. 01, 02, 03 –** ove sono individuate le previsioni **nuove strutture turistiche** con :
    - **SUB** Ambito **n. 01 –** loc. Migliaro con ristrutturazione e migliore integrazione nel contesto urbano degli edifici esistenti dell'ex camping Migliaro;
    - **SUB Ambito n. 02 –** Riqualificazione e rigenerazione urbana del complesso immobiliare dell'**ex Ospedale** e sua integrazione con il contesto urbano;
    - **SUB Ambito n. 03 –** Riqualificazione di alcuni fabbricati interni alle aree del complesso dell'**Hotel Cenobio dei Dogi,** previa demolizione e ricostruzione, al fine di elevare gli standard qualitativi e quantitativi dell'intero complesso alberghiero, potenziandone il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione.

  - **Ambiti RQ-TPD di Riqualificazione dei Territori Tessuti Produttivi**, puntualmente individuati sulla Tavola di Struttura e nella relativa Scheda normativa ove si precisa le funzioni e gli interventi ammessi :
    - **RQ-TPD di località San Rocco,** per la realizzazione di un campeggio all'aria aperta;
    - **RQ-TPD di località fondovalle di Bana,** per la realizzazione di un campeggio attrezzato anche con bungalow
    - **RQ-TPD di località Portofino Kulm,** con opere di riqualificazione e riattivazione dell'Ex albergo, potenziandone il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione**.**

  Il Piano pertanto ha registrato sulle proprie cartografie di Struttura tutte le nuove previsioni e le relative potenzialità nelle **schede normative** dedicate, potendosi quindi sintetizzare, come peraltro emerge dalle ulteriori tabelle della presente relazione, le nuove potenzialità previste dal PUC nel settore del Turismo, in termini di nuovi posti letto e nuovi addetti nei seguenti termini :

  **nuovi posti letto 420 unità**
  **nuovi addetti 37 unità**

- **Commercio**: le Norme degli Ambiti disciplinano la funzione commerciale e la sua ammissibilità nelle varie schede normative; nel dettaglio si può precisare che
  - Grandi Strutture di Vendita: non sono presenti e **non è prevista la nuova localizzazione**;
  - Medie Strutture di Vendita: fermo restando il **mantenimento** di quelle esistenti, la funzione è altresì ammessa all'interno degli **Ambiti RQ TPD** – produttivi;
  - Esercizi di vicinato: sul territorio comunale in generale, è ammesso il mantenimento di tali esercizi ove già esistenti, consentendo anche l'apertura di nuovi, secondo quanto disciplinato nelle diverse schede normative; inoltre tale attività al minuto è altresì ammessa nei territori di Presidio ambientale (RQ TP) seppure non individuata puntualmente dalla DGR 321/2018,

essendo gli stessi in taluni casi già in oggi esistenti e che si ritiene possano essere mantenuti ed innovati, ferma restando la loro dimensione contenuta, in ragione della qualificazione e funzione quasi di "servizio" che possono offrire;
la funzione commerciale di vicinato **non è** invece **ammessa** negli **Ambiti RQ-TPA –** Produzione Agricola in Riqualificazione e nei **TP-PB** - Territori naturali boscati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche, salvo la commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.

- **Piano Casa**: per tale tema si rimanda a quanto già precisato al precedente capoverso (riqualificazione edilizia ed urbanistica) e quindi ai contenuti delle Norme Generali e delle Schede normative di PUC.

- **Sottotetti:** il PUC ha disciplinato tale materia all'interno delle Schede normative degli Ambiti ove tale possibilità è stata ammessa.

- **Aspetti geologici, idrogeologici e sismici:** Il Piano recepisce ed approfondisce la conoscenza dell'assetto idrogeologico definito dal Piano di Bacino dell'ambito 15 che interessa l'intero territorio comunale, definendo conseguentemente le Norme geologiche attuative del PUC, che si ritrovano in una componente dedicata del corpo normativo dello stesso Piano, oltreché richiamate per quanto utile e necessario nelle Schede Normative specifiche dei diversi Ambiti, Distretto, Territori e Sistemi delle Infrastrutture e Servizi.
  Gli studi, le analisi e le tavole del PUC sono state altresì corredate degli approfondimenti relativi alle MOPS – Microzone omogenee in prospettiva sismica.

  Inoltre, in attuazione alle disposizioni dettate dal DPR 380/2001 e smi., ed al fine della completa redazione del PUC, antecedentemente all'adozione del piano è stato acquisito il parere prescritto all'art. art.89 del DPR 380/2001, espresso dalla Regione Liguria – Dipartimento AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE – Settore ASSETTO DEL TERRITORIO – con *parere* di cui al *fascicolo 2020/G13.12.7.0.0/8-44*, le cui risultanze sono tate fatte proprie nella Struttura del PUC.

- **Biodiversità e Rete Ecologica Regionale:** Nel territorio comunale sono presenti due aree protette:

  - il Parco Naturale Regionale di Portofino – istituito con legge regionale 3 settembre 2001, n.29 e smi. "Individuazione del perimetro del Parco naturale regionale di Portofino e disposizioni speciali per il relativo piano
  - l'Area Marina Protetta di Portofino – istituita con decreto del Ministero dell'ambiente il 26 aprile 1999

  Al riguardo tutte le previsioni definite dalla Struttura del PUC e le relative discipline normative hanno tenuto conto sia degli specifici areali che delle normative di settore; in particolare per quanto attiene agli Ambiti, ai Territori e ai Servizi pubblici che ricadono all'interno delle perimetrazione del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, il comma 2 dell'art.22 delle relative norme generali fa esplicito rimando alle disposizione del ridetto Piano del Parco, nei seguenti termini:

  *"Per le parti di territorio ricadenti all'interno del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino prevale incondizionatamente l'applicazione del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, in quanto sovraordinato alla Pianificazione Urbanistica Comunale. Pertanto in tali parti del territorio vige la disciplina delle Norme di Attuazione e Regolamenti del Piano del Parco che vincolano nelle loro indicazioni di carattere prescrittivo la pianificazione urbanistica con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa."*

  Va ricordato inoltre che a partire dal 2016, su iniziativa dell'allora Presidente del Parco Francesco Olivari, e più marcatamente a partire dall'approvazione della legge di bilancio 2018, si è sviluppato un dibattito intorno alla realizzazione del Parco Nazionale di Portofino, dibattito ad oggi vivo.

  Sul territorio comunale non sono individuate Zone di Protezione Speciale (ZPS) nel territorio comunale di Camogli, ma diversi elementi costituenti la Rete Natura 2000, zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla DGR 1687/2009.

  Segnatamente:
  - Zona speciale di Conservazione IT1332603, Parco Portofino

- Zona speciale di Conservazione IT1332674 Fondali Monte Portofino

ove sono da applicare le misure di conservazione di cui alla DGR 1145/2012, oltre alle specifiche indicazioni normative precisate nelle Norme del PUC

Si ricorda infine che nel sistema della "Rete ecologica ligure" sono presenti in Camogli i seguenti elementi di cui alla DGR n.1793/2009, rappresentati nelle tavole del PUC :

- Corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi
- Corridoi ecologici per specie di ambienti aperti
- Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici
- Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

Per quanto complessivamente sopra evidenziato, si precisa pertanto che le Norme Generali del PUC sono state opportunamente integrate all'art. 30 - *Misure di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER) che attraversa il territorio comunale* con le indicazioni specifiche da applicarsi nel caso le realizzazioni possano con questi interagire, normativa che è stata richiamata all'interno delle Schede normative interessate.

- **Piano delle cave**: non applicabile in quanto sul territorio di Camogli **non sono presenti cave**.

- **Piano dei rifiuti:** le direttive del **Piano regionale di gestione dei rifiuti e delle bonifiche** (PGR), definitivamente approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del 25 marzo 2015, n. 14, sono state recepite all'interno della Relazione della Descrizione Fondativa e nel Rapporto Ambientale; tale Piano ha ricompreso Camogli all'interno del *Bacino 1* del quale fanno complessivamente parte i comuni di *Bogliasco, Camogli, Pieve Ligure, **Camogli,** Avegno, Uscio e Sori.*
  Nel merito della definizione delle potenzialità in atto e di prossima attivazione da parte del Comune di Camogli si rimanda a quanto individuato puntualmente nel Rapporto Ambientale, capitolo 4.9 dedicato.

## ❖ Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano, in considerazione degli articoli 33 e 34 della l.r. 36/1997 e del Regolamento Regionale n. 2/2017 emanato in attuazione del medesimo art. 34 - esplicitazione ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. f), della l.r.36/1997 e s.m.

La determinazione del Carico Urbanistico (UCU) del Piano, sia con riferimento allo stato ESISTENTE che alla stato di PREVISIONE conseguente alle scelte operate dall'Amministrazione, è stata determinata sulla base dei parametri definiti all'art. 33 della L.R. 36/1997, nonché con applicazione puntuale delle indicazioni dettate dal Regolamento Regionale n. 2/2017 - art. 6.

Nelle seguenti Tabelle si evidenziano il Carico Urbanistico relativo allo stato attuale (ESISTENTE) e quello derivante dalla applicazione delle potenzialità previste dal PUC sull'intero territorio (COMPLESSIVO), secondo i parametri dettati nelle schede normative per le diverse funzioni.

# UCU complessivo attuale

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1, FASE 1

| **P.to 1) UCU residenziale complessiva** (abitanti primari e secondari) | **Totale esistente** |
|---|---|
| a) U.C.U. residenziale esistente (immobili categoria catastale A):<br>8483 | ***8.890 U.C.U.*** |
| b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali<br>superficie mq 10.410<br>UCU 10.410 / 25 = 407 | |

| **P.to 2) UCU turistico-ricettiva** (utenti ospitabili) | **Totale esistente** |
|---|---|
| U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto : 417 | ***417 U.C.U.*** |

| **P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale** (addetti in entrata) | **Totale esistente** |
|---|---|
| **UCU produttiva esistente = 36** | ***36 U.C.U.*** |

| **P.to 4) UCU produttiva agricola** (addetti in entrata) | **Totale esistente** |
|---|---|
| **UCU agricola esistente** = 3 | ***3 U.C.U.*** |

| **P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita** (addetti/addetti in entrata) | **Totale esistente** |
|---|---|
| **UCU esistente =** addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : | ***0 U.C.U.*** |

| **P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi** (addetti/utenti in entrata) | **Totale esistente** |
|---|---|
| **UCU esistente**<br>**Servizi sanitari: 283**<br>**Scuole: 729**<br>**Società sportive: 235**<br>**Altri Servizi: 254** | ***2.638 U.C.U.*** |

| **TOTALE U.C.U. ESISTENTE** | ***11.984 U.C.U.*** |
|---|---|

Nella successiva TABELLA vengono quindi quantificate le nuove presenze di Carico Urbanistico suddivise tra **residenti e addetti** nei vari Ambiti, Distretto e Territori del PUC, calcolati sulla base dell'applicazione dei parametri ammessi dalla Norme, mentre quelle derivanti dalle demolizioni e ricostruzioni non vengono quantificate, in quanto sono da ritenersi confermative di presenze esistenti già allo stato attuale.

## QUANTIFICAZIONE NUOVE PRESENZE DA PREVISIONI PUC

| CLASSIFICAZIONE | | RESIDENTI | | ADDETTI | | POSTI LETTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | DA INDICE LOCALIZZATO | INCREMENTO PROPRIO | DA INDICE LOCALIZZATO | INCREMENTO PROPRIO | DA PREVIS. PUNTUALE |
| RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI RQ-TE | | | | | | |
| RQ-TE Capoluogo | | | 20 | | | |
| *Sub ambito 01* | | | | 2 | | 20 |
| *Sub ambito 02* | | | | 15 | | 150 |
| *Sub ambito 03* | | | | | | 50 |
| RQ-TE Ruta | | | 10 | | | |
| RIQUALIFICAZIONE TESSUTI PRODUTTIVI RQ-TPD | TESSUTI PRODUTTIVI | | | 54 | 20 | |
| | TURISTICO-RICETTIVI | | | 20* | | 200* |
| COMPLETAMENTO TESSUTI EDIFICATI CO-TE | | | 20 | | | |
| RIQUALIFICAZIONE TERRITORI DI PRESIDIO RQ TP | | 15 | 10 | | | |
| RIQUALIFICAZIONE TERRITORI AGRICOLI RQ TPA | | | 2 | 4 | 4 | |
| | | | | | | |
| DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI | | | | 6 | | |
| **TOTALI** | | 15 | 62 | 101 | 24 | 420 |

**comprensivi degli addetti/posti letto della riattivazione dell'Hotel Kulm Portofino Vetta*

*ove si intende :*

- *INDICE LOCALIZZATO = previsioni che il PUC individua puntualmente all'interno dei sub ambiti o degli ambiti puntualmente individuati*
- *INCREMENTO PROPRIO = l'incremento generalizzato stimato nei sub ambiti e nelle relative porosità, non derivante da indici, ma da interventi su esistente*

Dalla puntuale quantificazione per le singole destinazioni e categorie emergono le seguenti nuove presenze:

- **TOTALE NUOVI RESIDENTI** = ***n. 77***
- **TOTALE NUOVI ADDETTI** = ***n. 125***
- **TOTALE POSTI LETTO** = ***n. 420***

**per un totale di NUOVE PRESENZE pari a n. 622 unità**

Da quanto sopra quantificato, nella seguente ed ultima TABELLA si riporta la definizione del Carico Urbanistico Complessivo CU, che tiene quindi conto di tutti i dati, relativi allo stato esistente e di quelli di previsione, questi ultimi come detto determinati in applicazione delle previsioni e della disciplina del Distretto, dei Ambiti, dei Territori e delle Dotazioni territoriali / Servizi

# COMUNE DI CAMOGLI

## CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO - U.C.U.

| Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1 | | TOTALI |
|---|---|---|
| **P.to 1) UCU RESIDENZIALE** | | |
| a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A | 8.483 | |
| b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A | 407 | |
| Totale UCU residenziale | **8.890** | |
| c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.) | **77** | **8.967** |
| **P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA** | | |
| UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO | **417** | |
| UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto) | **420** | **837** |
| **P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE** (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato) | | |
| SUPERFICIE esistente | | |
| UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata di prev. | 0,2 | |
| Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale | **36** | |
| UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | **111** | **147** |
| **P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA** | | |
| SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente | | |
| UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di supeficie coperta) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU produttiva agricola | **3** | |
| UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.) | **8** | **11** |
| **P.to 5) UCU GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI** | | |
| SUPEFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente | | |
| UCU grandi strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | 0 | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata | | |
| Totale UCU grandi strutturecommerciali di vendita direzionali | | |
| UCU grandi strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.) | **0** | **0** |
| **P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI** | | |
| SUPERFICIE AGIBILE esistente | | |
| UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti) | | |
| coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata | | |
| Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali | **2.638** | |
| UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.) | **6** | **2.644** |
| **TOTALE UCU** | | **12.606** |

Da quanto sopra complessivamente evidenziato e calcolato – Tabella della DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO dell'ESISTENTE e delle PREVISIONI - il complesso dei **fabbisogni qualitativi e quantitativi di servizi pubblici o di uso pubblico** risulta dimensionato come indicato nella **seguente tabella**, ove sono riportati tutti valori degli standards urbanistici già presenti allo stato attuale sul territorio - così come puntualmente registrati anche a seguito di sopralluoghi - e di quelli previsti dal progetto del nuovo PUC, da cui emerge che il soddisfacimento dello Standards urbanistico minimo dovuto per il Comune di Camogli (24 mq/CU) è più che soddisfatto (***29,1 mq/CU***):

| | Superfici | | | CU | CU | CU | CU | CU | CU TOTALE | Dotazioni PUC | Dotazioni minime da RR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | dotazioni esistenti | dotazioni previsione | dotazioni territoriali | Residen. | Posti letto Turistico Ricettivo | Addetti Produt/ commerciale/turistico | Addetti Produt. Agricolo | Servizi territoriali | | Mq/CU | Mq/CU |
| **Istruzione** | *13.537,0* | | ***13.537,0*** | *908 (^)* | | | | | | ***14,91*** | ***6*** |
| **Interesse Comune** | *89.768,5* | *10.711,0* | ***100.479,5*** | *8.967* | *837* | *147* | *11* | *2644* | ***12.606*** | ***8,0*** | **7** |
| **Parcheggi** | *50.197,0* | *21.603,0* | ***71.800,0*** | *8.967* | *837* | *147* | *11* | *2644* | ***12.606*** | ***5,7*** | **3** |
| **Verde Sport** | *172.791,0* | *7.658,0* | ***180.449,0*** | *8.967* | *837* | *147* | *11* | *2644* | ***12.606*** | ***14,3*** | **8** |
| **TOTALE** | *326.293,5* | *39.972,0* | ***366.265,5*** | | | | | | ***12.606*** | ***29,1*** | **24** |

*Note:*

*(^) - numero della popolazione in età scolare (0 - 19 anni)*
*(*) – come da applicazione del regolamento R.L. n.2/2017*

Tutti i valori quantificati nel presente paragrafo - ***Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano*** - nonché la ***verifica del soddisfacimento delle Determinazioni Territoriali necessarie*** sulla base di tale complessivo Carico urbanistico in considerazione delle caratteristiche e classificazione del Comune di Camogli (come già evidenziato nella tabella qui sopra riportata) sono puntualmente dimostrate ed evidenziate nel Rapporto Ambientale facente parte del nuovo PUC di Camogli.

## ❖ Tabelle ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. g), della l.r.36/1997 e s.m.

Il PUC ha affrontato e definito nel corso della sua formazione la specificazione della corrispondenza tra gli elementi dell'articolazione del territorio di Camogli come individuati nella Struttura e le Zone omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, in coerenza alla disposizione della l.r. 36/1997 in parola, e alle indicazioni di cui agli allegati alla DGR n. 321/2018

Tale raccordo viene evidenziato nella tabella di seguito riportata "**Tabella di articolazione del territorio in Ambiti / Territori Naturali / Sistema dei Servizi e Infrastrutture"**, già in precedenza esaminata, che è stata qui integrata con 2 colonne finali dedicate a :

- qualificazione della "***zona omogene"*** del DM. n. 1444 del 4/4/1968 che viene associata a ciascun Ambito, Territorio e Sistema, in ragione delle sue caratteristiche fisiche e di edificazione presenti

- **classificazioni e regimi normativi dell'Assetto insediativo del PTCP** regionale, ovvero degli ambiti di tale piano al cui interno gli stessi sono ricompresi, le cui caratteristiche e normative vengono mantenute senza alcuna proposta di variante al PTCP essendo infatti le previsioni del PUC INT rispondenti in modo coerente al Piano regionale paesistico sovraordinato.

*Tabella di corrispondenza tra gli Ambiti / Distretto / Territori / Sistema dei servizi ed infrastrutture del P.U.C., le Zone Omogenee del D.M. 4.4.1968 ed il P.T.C.P.*

| N | CODICE | DESCRIZIONE | ZONA OMOGENEA | P.T.C.P. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **CE-TSU** | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI**<br>Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali. | **A** | IU<br>SU |
| 3 | **CE-TUP** | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO**<br>Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici. | **A** | IU<br>SU<br>ID_MA |
| 4 | **CE-TIP** | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO**<br>Fasce litoranee, insediamenti costieri, tessuti edificati di primo versante e vallivi e in corridoi paesaggistici, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità. | **A** | NI_CE<br>IS_CE<br>ID_MA |
| 7 | **CE-TP** | **AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE**<br>Parti di territorio interessate da attività agro-silvo-pastorali, con forme sporadiche di insediamento stabile, contraddistinte da circoscritti e limitati fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono. | **A** | ANI_CE<br>IS_CE |
| 9 | **RQ-TE** | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI**<br>Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.<br> Sub ambiti | **BC** | IU<br>SU<br>IS_CE<br>ID_MA<br>ID_MO A |
| 11 | **RQ-TPD** | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI**<br>Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, turistico-ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali. | **D** | ANI_MA<br>IS_MA<br>ID_MA |
| 13 | **RQ-TPA** | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA**<br>Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.). | **D** | ANI_CE<br>NI_CE<br>IS_CE |
| 14 | **RQ-TP** | **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE**<br>Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti ambiti di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti. | **E** | IS_MA<br>ID_MA |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17 | **CO-TE** | **AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**<br>Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e turistico-ricettive e da rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiori al 20%, che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare. | **CD** | ID_MA |
| 19 | **TPB** | **TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI**<br>Parti di territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate e arbustive, praterie, rocce nude, promontori e versanti costieri naturali, spiagge, ambiti fluviali e perifluviali), interessate da rare forme insediative. | **E** | ANI_MA<br>ANI_CE |
| 20 | **S- ISP** | **SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**<br>Aree designate per la collocazione di edifici, attrezzature, impianti ed altri elementi funzionali al sistema delle infrastrutture per la mobilità e la logistica e dei servizi pubblici. | **F** | |
| | **S_ISP** | **SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE** | | |
| | | Rete ferroviaria<br>Viabilità principale esistente<br>Viabilità da adeguare<br>Viabilità di previsione<br>Riqualificazione dei percorsi pedonali<br>Impianti di funicolare / cremagliera / monorotaia di previsione<br>☆ Impianti di ascensore esistenti | | |

# ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STRUTTURA

## ➢ ALLEGATO A

### SCHEDE di dettaglio dell'articolazione degli ambiti e dei sub ambiti, con specificazione dei parametri di cui al R.R. 2/2017 e al D.M. 1444/1968

In allegato alla presente Relazione di Struttura, a dimostrazione dei parametri dimensionali richiesti dal R.R. m. 2/2017, in particolare densità territoriale e superficie coperta, e quindi dell'individuazione degli Ambiti, sono predisposte le seguenti schede :

| N. | CODICE | DENOMINAZIONE AMBITO |
|---|---|---|
| 9 | RQ_TE | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI ETEROGENEI CON I RELATIVI SUB AMBITI |
| 17 | CO_TE | AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI |

**ALLEGATO A**

CITTA METROPOLITANA DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI CAMOGLI




OGGETTO: SCHEDE DEGLI AMBITI E DEI SUB AMBITI
Verifica della densità territoriale e superficie coperta

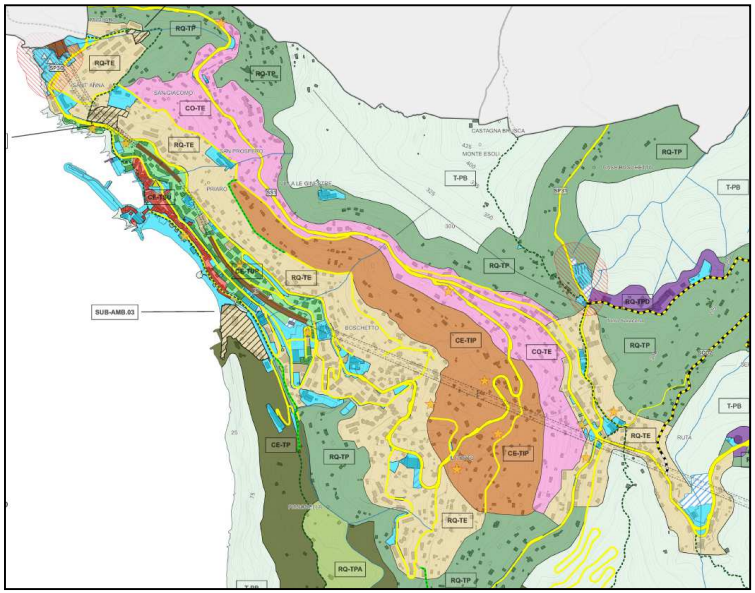
DATA: FEBBRAIO 2023

*Progetto elaborato dal gruppo di lavoro integrato Città Metropolitana di Genova e Comune di Camogli*

# AMBITO RQ-TE

| Regime normativo del PTCP: ID MA, ID MO-A, SU, IS CE, IU |
|---|
| **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI**<br><br>Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. |

| | | |
|---|---|---|
| **ESISTENTE** | Superficie territoriale | 563.254 mq |
| | Superficie coperta | 77.580 mq |
| | Superficie lorda edifici | 249.868 mq |
| | Superficie fondiaria | 462.257 mq |
| | Superficie coperta > 12,5% della Superficie fondiaria | **17%** |
| | **Densità Territoriale** | **0,44 mq/mq** |

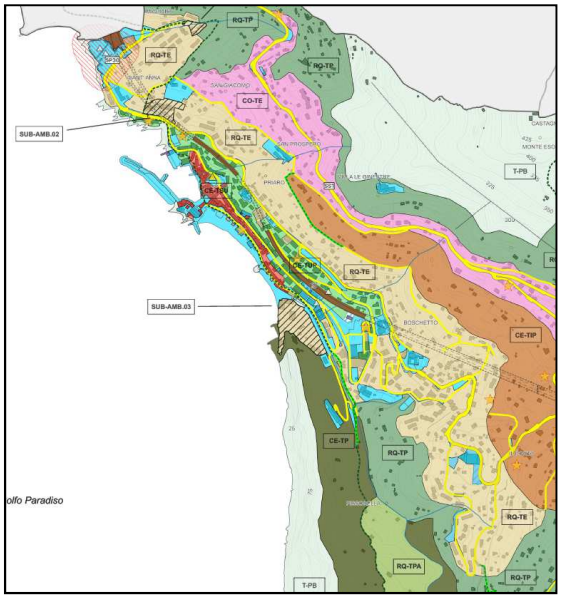





# AMBITO RQ-TE - capoluogo

| |
|---|
| **Regime normativo del PTCP: ID MA, ID MO-A, SU, IS CE, IU** |
| **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI**<br><br>Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. |
| **Sono presenti 4 sub ambiti** |

| | | |
|---|---|---|
| **ESISTENTE** | Superficie territoriale | 399.281 mq |
| | Superficie coperta | 57.852 mq |
| | Superficie lorda edifici | 179.429 mq |
| | Superficie fondiaria | 341.429 mq |
| | Superficie coperta > 12,5% della Superficie fondiaria | **17%** |
| | **Densità Territoriale** | **0,45 mq/mq** |






## SUB-AMBITO 01 – Camping Migliaro



Superficie Territoriale 1.947
Superficie utile mq. 328
Densità Territoriale  0,17 mq/mq



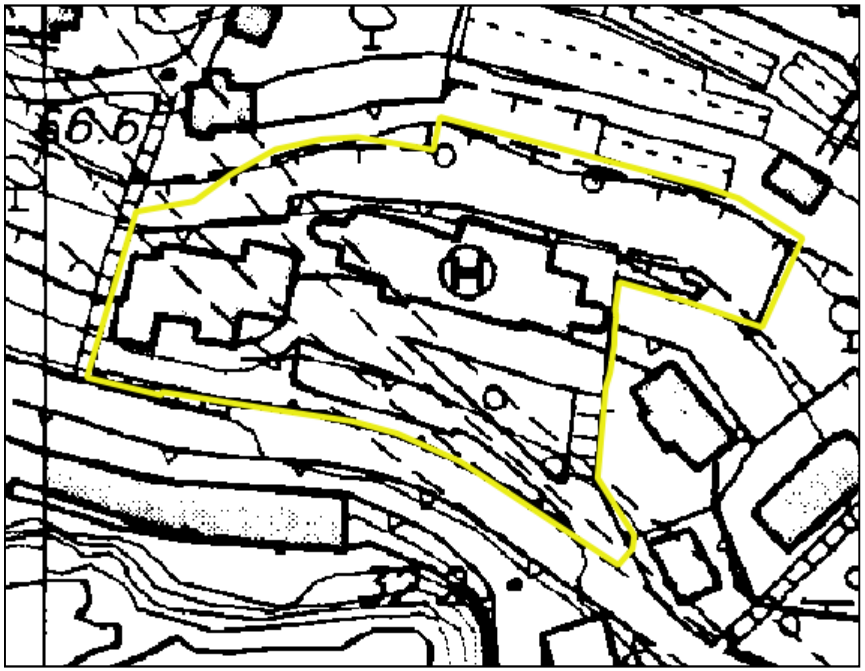


## SUB-AMBITO 02 – ex Ospedale

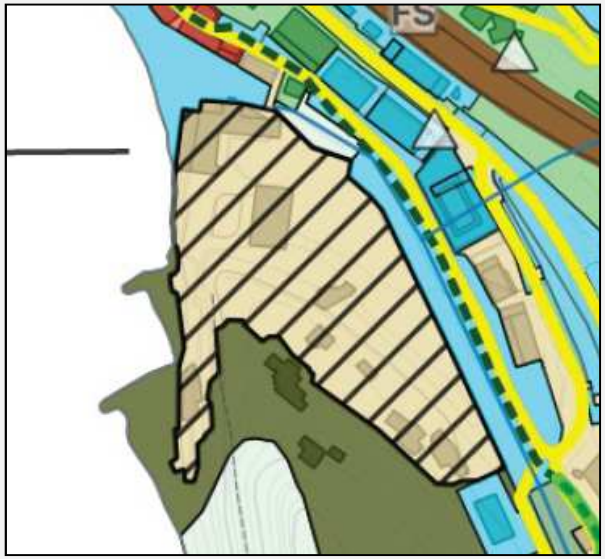


Superficie Territoriale 5.966
Superficie utile mq. 6.290
Densità Territoriale  1,05 mq/mq



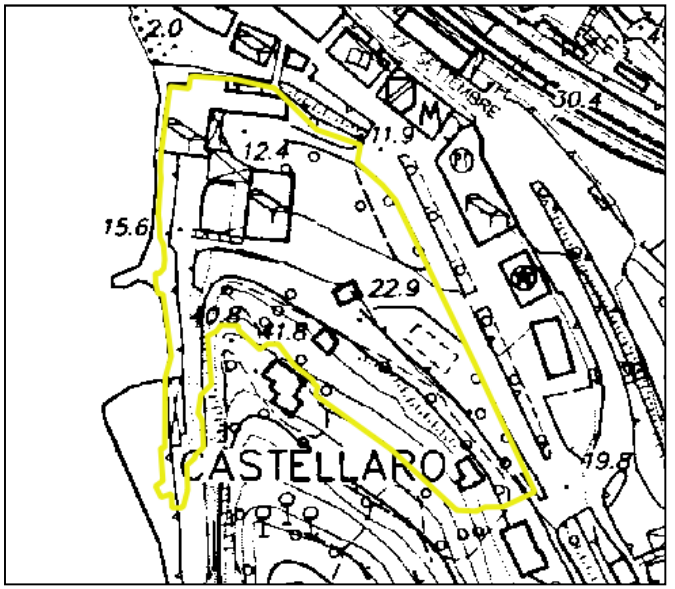


## SUB-AMBITO 03 – Hotel Cenobio dei Dogi



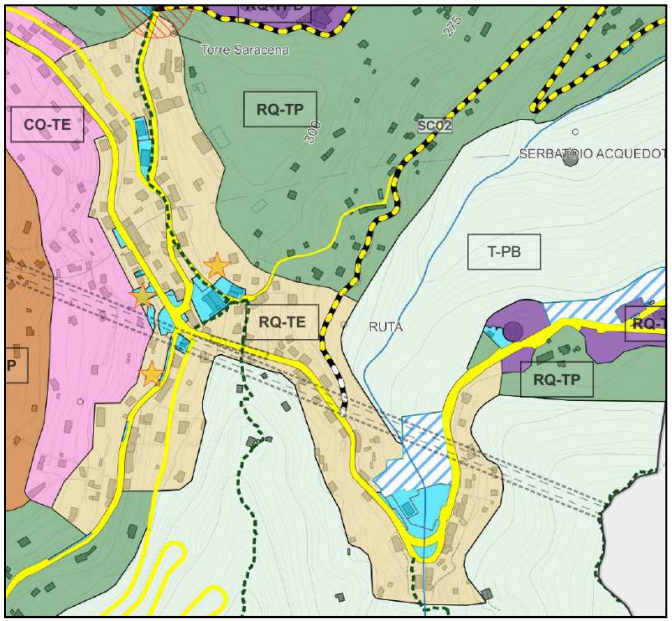


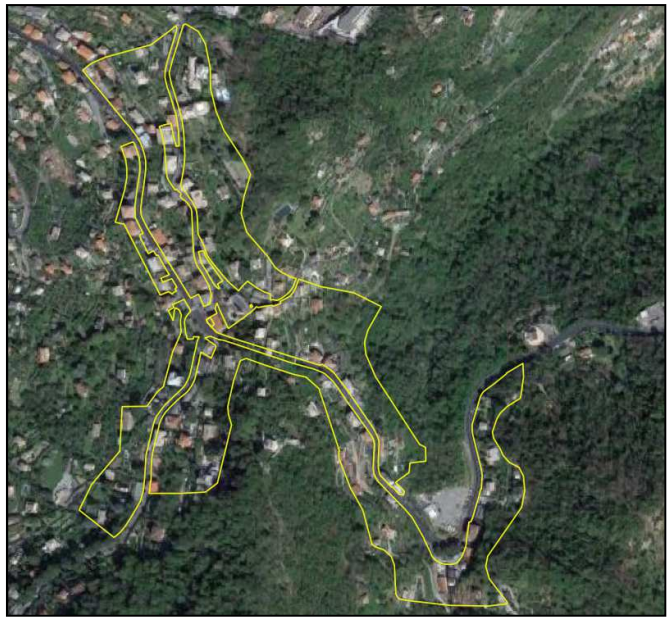

Superficie Territoriale 15.504
Superficie utile mq. 2.293
Densità Territoriale  0,15 mq/mq



# AMBITO RQ-TE - Ruta

| Regime normativo del PTCP: ID-MA |
|---|
| **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI**<br><br>Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. |
| |

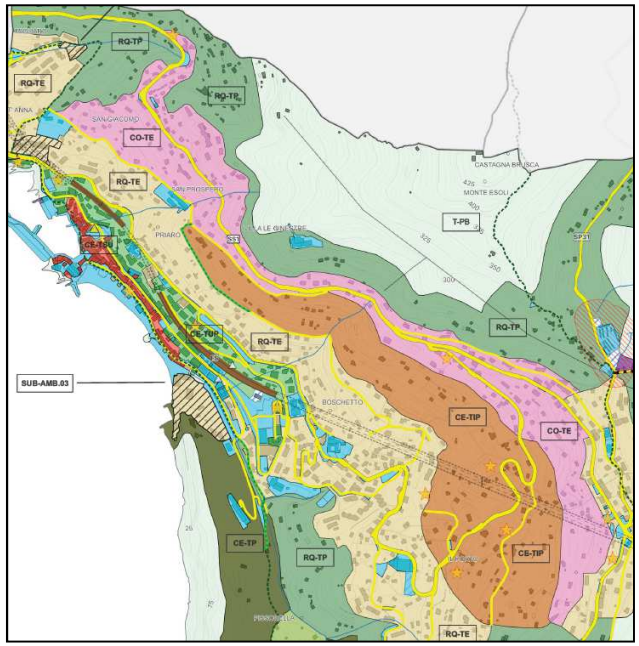


| | | |
|---|---|---|
| **ESISTENTE** | Superficie territoriale | 140.556 mq |
| | Superficie coperta | 19.728 mq |
| | Superficie lorda edifici | 61.529 mq |
| | Superficie fondiaria | 120.828 mq |
| | Superficie coperta > 12,5% della Superficie fondiaria | **16 %** |
| | **Densità Territoriale** | **0,44 mq/mq** |

# AMBITO CO-TE

| |
|---|
| **Regime normativo del PTCP: ID-MA** |
| **AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**<br><br>Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e turistico-ricettive e da rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiori al 20%, che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare |
| |




| | | |
|---|---|---|
| **ESISTENTE** | Superficie territoriale | 238.916 mq |
| | Superficie coperta | 23.188 mq |
| | Superficie lorda edifici | 59.060 mq |
| | Superficie fondiaria | 215.728 mq |
| | **Densità Territoriale** | **0,25 mq/mq** |

