COMUNE DI CHIAVARI

REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

SUA B11

Variante urbanistica

Piano di Recupero

(Via San Rufino n. 29)

(in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/87)



STUDIO ORGANICO D'INSIEME

Committenti:

LAMES SPA

Progettisti:

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini

Chiavari, Maggio 2011

DOCUMENTO N. 3

Indice Generale

1) PRINCIPI DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME....2
2) REGIME DI P.T.C.P....3
3) ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA DELLA ZONA IN OGGETTO....3
4) TESSUTI INSEDIATIVI ED EDILIZI....4
5) L'AREA CIRCOSTANTE L'INTERVENTO....4
6) LE CONNESSIONI CON IL CONTORNO....5
7) PRINCIPI INSEDIATIVI E TIPOLOGICI DELL'INTERVENTO....5
8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA....7
9) FOTOINSERIMENTI DELL'INTERVENTO....12
9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO....12

PRINCIPI DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME

La redazione dello SOI deve ribadire alcuni aspetti fondamentali quali:
- per gli interventi edilizi o infrastrutturali di lieve entità che interessano il patrimonio edilizio esistente non si ritiene necessaria la redazione di uno SOI salvo i casi in cui l'intervento si differenzi in modo incidente rispetto al contesto.
- lo Studio deve essere propedeutico al progetto e non costituirne una prova di correttezza o giustificazione paesistica dell'intervento;
- il campo di esplorazione dello SOI deve estendersi oltre le aree direttamente interessate dall'intervento a un intorno significativo al quale far riferimento e comunque dovrà essere proporzionato alla scala dell'intervento. Le verifiche di compatibilità quindi saranno da estendere a tale intorno fondato sulle caratteristiche orografiche, morfologiche e vegetazionali del territorio nonché sulle tipologie insediate ricorrenti e che, a titolo orientativo, in ogni caso non potrà essere inferiore ad un'area di circa 250m di raggio: la definizione del progetto deve tener conto delle relazioni che intercorrono e intercorreranno fra l'intervento e l'insediamento circostante;
- lo SOI deve analizzare il processo di evoluzione conseguito dall'insediamento e deve definire prima di tutto il grado di scostamento ammissibile rispetto allo stato attuale, tenuto conto che il PTCP fornisce precise indicazioni per il passaggio da uno stato evolutivo all'altro;
- le analisi, rapportate ovviamente all'entità e alla natura dell'intervento, devono interessare tanto le componenti morfologiche e naturali quanto quelle derivanti dall'opera dell'uomo.

Lo Studio Organico d'Insieme è obbligatorio in presenza del regime di MODIFICABILITA' di tipo A e di tipo B (le classificazioni ID-MO/A, IS-MO/B, NI-MO/A) in presenza del regime di trasformabilità, quando vi sia un Manufatto Emergente (ME) o vi siano Valori d'Immagine (IU), nella progettazione delle infrastrutture viarie.

Quindi proprio in considerazione della natura complessa e delicata delle relazioni esistenti in queste parti di territorio, lo stesso PTCP ha inteso sottolineare l'importanza di far precedere la fase progettuale con una fase ricognitiva.

REGIME DI P.T.C.P.

Il P.T.C.P. della Regione Liguria classifica l'area nel regime ID MO-A (art. 46) - Insediamenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo A.
Come riporta l'articolo 46 si tratta di parti di territorio in cui i l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
L'obbiettivo è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
Ed è per questo motivo che *"gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso."*
Dal punto di vista dell'assetto geomorfologico, l'area è in regime MO-B. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA DELLA ZONA IN OGGETTO

L'area oggetto d'intervento è compresa in una zona destinata tra gli anni 60 e gli 90 all'espansione della città di Chiavari, infatti si evidenziano nel contesto interventi edilizi di notevole dimensione che hanno caratterizzato il tessuto della zona.
In particolare sulla sponda sinistra del Rupinaro, opposta rispetto alla fabbrica, è stato edificato negli anni 70 un grosso intervento di edilizia popolare.
L'area in oggetto si trova lungo il corso del Torrente Rupinaro a Nord del ponte dell'autostrada che con la sua mole attuale rappresenta l'elemento di maggiore rilevanza della zona. Sia il fondovalle che i due versanti collinari sono caratterizzati da una edificazione intensa.
Il lotto di intervento è di forma fortemente allungata sull'asse nord-sud, ed è ad est in aderenza con il corso del torrente Rupinaro che lo separa dall'asse viario di Via San Rufino a cui è collegato alla viabilità ordinaria per mezzo di due ponti ad una campata. A Sud del lotto sono presenti alcuni

edifici e carattere residenziale, la strada che porta a Sanguineto e verso la vallata di Rio Campodonico nonché un grosso capannone. I lati Ovest e a Nord del lotto sono al fondo del versante collinare di Maxena, e sono caratterizzati da una edificazione mista meno intensa.
Da un punto di vista ambientale nel lotto non vi è alcuna presenza di elementi di verde a parte alcuni grossi pini in corrispondenza dell'accesso viario del lotto che saranno conservati.
La struttura insediativa si è totalmente sviluppata nella zona e nell'intorno con un tipo di edificazione di tipo residenziale con interventi che variano dalla scala ridotta configurati come abitazioni bifamiliari, sul versante collinare; fino ai sopracitati interventi di edilizia popolare.
L'altezza media degli edifici nell'area circostante è di 5-7 piani fuori terra, con un picco massimo di altezza di 10/11 piani a sud in corrispondenza della zona della Franca.
Dal punto di vista viario, via San Rufino è sicuramente un asse viario di rilevante importanza, sia per il comune di Chiavari, per l'alta densità residenziale della zona, sia per la sua funzione di collegamento con il comune di Leivi e le attività produttive artigianali e commerciali di piccole e medie dimensioni situate nella vallata.
La fabbrica della LAMES Spa in questa zona rappresenta un tipo di attività produttiva con una incidenza preponderante rispetto alle altre presenti in zona. Bisogna considerare infatti che la presenza della fabbrica comporta lo spostamento di circa 400 dipendenti su più turni, oltre alla presenza di traffico pesante generato dagli autotreni e bilici che riforniscono l'azienda.

TESSUTI INSEDIATIVI ED EDILIZI

La zona oggetto d'intervento è occupata principalmente da un tipo di edilizia ad alta densità abitativa nell'area ad est del lotto di intervento, che costituisce l'affaccio principali dei fabbricati oggetto del S.O.I..
Lungo via San Rufino, sono presenti attività commerciali e produttive di piccole medie dimensioni.
Gli edifici caratterizzanti la zona non hanno alcuna valenza architettonica e sono tipici dell'edilizia economica e popolare degli anni 70. Questi edifici appaiono come palazzi residenziali di altezza oscillante fra i cinque ed i sette piani fuori terra.
Il tessuto edilizio si sviluppa per lo più lungo via San Rufino con la presenza di alcune attività commerciali ai piani fondi degli edifici lungo via San Rufino. Un forte impatto sia da un punto di vista urbanistico che paesaggistico è dato dalle stecche residenziali poste alla base del versante collinare opposto a quello della fabbrica.

L'AREA CIRCOSTANTE L'INTERVENTO

La zona attorno all'area in oggetto è costituita da un tessuto residenziale che si sviluppa sia a est che ad ovest rispetto all'area d'intervento senza nessun edificio di valenza storica nei dintorni. Gli interventi maggiormente caratterizzanti la zona sono:

• La presenza di alcune attività commerciali di medie dimensioni a sud dell'area di intervento che però non incidono in maniera sensibile sul traffico veicolare in corrispondenza del lotto.
• La stecca residenziale (Magnolia) posta sulla sponda opposta del Rupinaro. Questo intervento si caratterizza sia per la sua atipicità dal punto di vista tipologico sia per la sua estensione in pianta.
• A sud del lotto la presenza dell'Autostrada A12 è evidenziata dal viadotto sulla valle del Rupinaro con le barriere anti-rumore e risulta molto impattante dal punto di vista paesistico anche per il suo colore azzurro.
• Sempre a sud del lotto è situata la chiesa di San Pier di Canne e l'edifcio di 11 piani verso la zona della Franca

LE CONNESSIONI CON IL CONTORNO

L'accesso carrabile alla fabbrica con Via San Rufino avviene tramite due strade con due ponti ad una campata di piccole dimensioni e tramite una strada pubblica esistente che collega il lotto con la zona di Maxena-Rio Campodonico.
Questi accesi sono già sufficientemente dimensionati per il traffico veicolare previsto nel lotto. Ad ogni modo è stato studiato un sistema di viabilità che permette di sfruttare i percorsi carrabili esistenti.
Verrà istituito un senso unico di percorrenza per i due ponti, infatti si potrà entrare nel lotto solo attraverso l'accesso più a monte, mentre si potrà uscire solo tramite quello più a valle.
Nel contempo verrà collegata la viabilità privata interna con la sopracitata strada di collegamento con Maxena posta lungo la sponda destra del torrente Rupinaro, anche in funzione di una ulteriore previsione di allaccio a nord, qualora l'Amministrazione Comunale preveda una nuova viabilità proveniente da Leivi.

PRINCIPI INSEDIATIVI E TIPOLOGICI DELL'INTERVENTO

L'impianto dell'insediamento di progetto è impostato su:
• Smontaggio delle attrezzature produttive presenti all'interno dei capannoni.
• Demolizione dei fabbricati esistenti con particolare attenzione alla presenza di materiali nocivi quali Eternit e conseguente bonifica di tali materiali.
• Bonifica, se necessaria, dell'area oggetto di intervento in considerazione degli scavi previsti in un secondo tempo, con espianto degli alberi in buono stato di salute presenti nella stessa, e mantenimento dei pini esistenti posti all'ingresso del lotto da via San Rufino.
• Realizzazione di fondamenta e costruzione di parcheggi interrati per un piano di profondità nel rispetto delle attuali leggi e delle norme tecniche di attuazione del S.U.A. e dei piani di bacino, tenendo conto che è prevista la possibilità di realizzare un secondo piano parcheggi interrato.
• Costruzione di edifici di edilizia privata e convenzionata, per un altezza (calcolata ai sensi delle

attuali norme di P.R.G.) variabile tra i 18 piani fuori terra dell'edificio più alto di edilizia privata ed i sette piani fuori terra dell'edificio di edilizia residenziale pubblica.

• Realizzazione di aree verdi (5200 mq circa), percorsi pedonali scoperti(1000 mq circa) e pista ciclabile (800 mq circa) di pubblico utilizzo o da cedersi in proprietà al Comune per un totale di 7000 mq circa.

• Realizzazione di nuovi posti auto a raso in fregio alle nuove strade da cedersi in proprietà al Comune (900 mq circa).

• Realizzazione di due isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti con relativa area di manovra per i camion della nettezza urbana (200 mq circa)

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è stato pensato in maniera tale da realizzare la volumetria richiesta ed al contempo garantire la presenza di aree verdi all'interno del progetto, evitando così l'occupazione della intera superficie del lotto. L'intervento risulta sicuramente migliorativo rispetto allo stato attuale dell'area soprattutto in considerazione del cambio di destinazione d'uso, dall'attività industriale a quella residenziale. Si pensi alla diminuzione del traffico pesante su Via San Rufino e alla realizzazione dell'asilo e dei servizi nel basamento degli edifici di edilizia privata.

Dal punto di vista architettonico il progetto è suddivisibile in due blocchi distinti. A Sud l'edificio di edilizia residenziale pubblica di 6 piani fuori terra più un piano di parcheggio alla base, per un totale di 31 unità abitative.

A Nord il blocco con gli edifici di edilizia privata sarà costituito da tre edifici affiancati fra loro di altezze diverse. Una prima torre più a sud di altezza 8 piani fuori terra compreso un piano dedicato a locali tecnici ed alla piscina, una torre centrale di 18 piani fuori terra ed una terza torre più a nord alta 9 piani fuori terra.

Al di la delle edificazioni, il progetto consiste anche nella creazione di spazi ad uso pubblico di notevole dimensione, a partire da una area verde di circa 5200 mq, più una serie di percorsi pedonali e piste ciclabili che attraversano il lotto, una superficie di parcheggio a raso per circa 35 autovetture più 31 pertinenziali all'E.R.P. ed una isola ecologica per lo smaltimento dei rifiuti.

All'interno dell'intervento è necessario precisare come sia stato previsto un impianto fotovoltaico di produzione di corrente elettrica al fine di ridurre al minimo anche l’impatto energetico ed abbassare il più possibile costi del mantenimento dell’illuminazione. I pannelli fotovoltaici di ultima generazione sono previsti su porzione della struttura aperta posta a copertura della doppia isola ecologica, nonche sulle coperture dei nuovi edifici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Vista aerea della zona di intervento



Foto 2 – Vista della zona di intervento da nord-est



Foto 3 – Vista della zona di intervento da nord



Foto 4 – Vista della zona di intervento da sud



Foto 5 – Vista della zona di intervento dalla copertura dell'edifico a nord



Foto 6 – Vista dell'area oggetto di intervento dall'ingresso a nord



Foto 7 – Vista dell'area oggetto di intervento dall'ingresso a sud



Foto 8 – Vista dell'area delle lavorazioni dell'edificio a sud



Foto 8 – Vista dell'area delle lavorazioni dell'edificio a nord

VISTE RENDERIZZATE



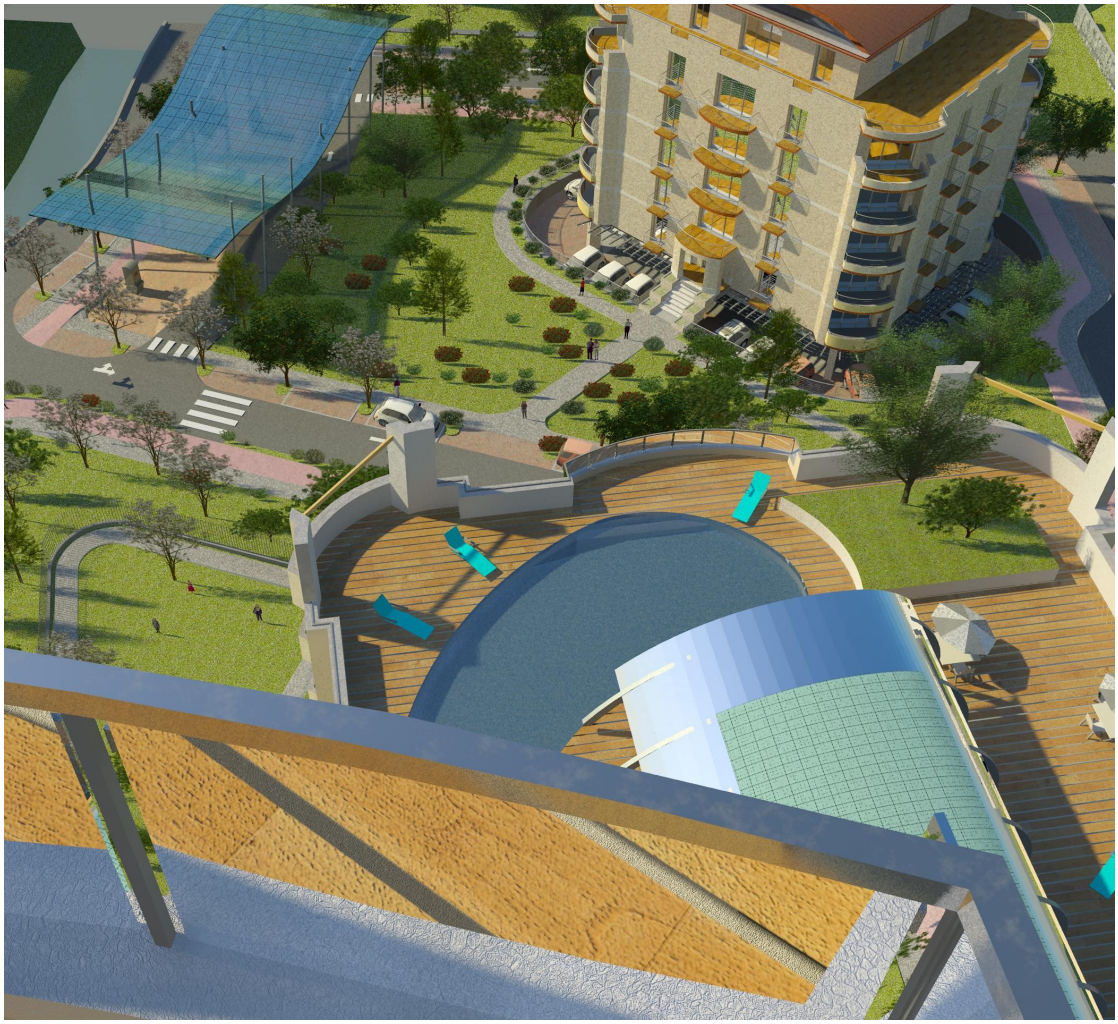
Vista 1 – Vista aerea (anni '80) della zona di intervento



Vista 2 – Fotoinserimento dell'intervento nel contesto ambientale



Vista 3 – Fotoinserimento dell'intervento nel contesto ambientale



Vista 4 – Render



Vista 5 – Render



Vista 6 – Render

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO



Edificio di 11 piani in zona “La Franca”



Edificio ad Est della fabbrica



Versante collinare ad ovest della fabbrica



Fabbricato a Nord-Ovest della fabbrica



Capannone a Ovest della fabbrica



Capannone a Sud della fabbrica



Fabbricati ad Est della fabbrica



Vista da Sud dell'area della fabbrica



Fabbricati residenziali e scolastici e Sud della Lames



Vista del complesso popolare Magnolia ad Est della fabbrica



Fabbricati residenziali a Sud della fabbrica



Fabbricati residenziali a Sud della fabbrica