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)



RELAZIONE PRELIMINARE

Committenti:

LAMES SPA

Progettisti:

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini

Chiavari, Maggio 2011

DOCUMENTO N. 5

Recupero con variante urbanistica dell'area industriale urbana in Chiavari

Relazione introduttiva sul progetto di insediamento residenziale in Comune di Chiavari, località Sanpierdicanne

Premessa

Si deve rilevare come, rispetto alle originarie previsioni di PRG (risultato di calcoli e verifiche urbanistiche sulla densità degli abitati, sulla viabilità e sui servizi), il Comune di Chiavari con delibera n° 1 del 22 gennaio 2009 ha pressochè dimezzato l'edificabilità delle zone C sviluppabili con strumento urbanistico. In particolare nella zona di Sampierdicanne, Rostio, Casali di Bacezza e Maxena (tutte gravitanti sulla stessa rete infrastrutturale e sugli stessi servizi pubblici) erano previsti diversi piani particolareggiati con molte migliaia di mq di nuovi fabbricati abitativi. Aggiungiamo a questo la stessa riduzione in tutte le altre zone C del PRG ed ancora l'inedificabilità pressoché assoluta di tutte le aree pianeggianti conseguenza della nuova pianificazione idraulica dei torrenti Entella e Rupinaro (i piani di bacino studiati dopo l'entrata in vigore dell'attuale PRG di Chiavari).

Si tratta nel complesso di una riduzione di diverse decine di migliaia di metri quadrati che di fatto sono stati cancellati da valutazioni di natura paesistico-insediativo da un lato ed idraulico dall'altro. Se ne deduce che l'intervento di riqualificazione dell'area Lames, oltre a non costituire una alterazione sostanziale delle volumetrie già presenti sul territorio (si riutilizza una volumetria esistente) alla fine non determina neppure un incremento delle previsioni insediative rispetto agli studi alla base del vigente PRG. Si ritiene siano sufficienti questi elementi di elementare comprensione per sostenere la piena compatibilità urbanistica dell'intervento.

Il contesto è quello di un'area industriale circondata da un tessuto abitativo consolidato e pienamente urbano sulla sponda a levante del torrente Rupinaro. Il tessuto edilizio sul lato a levante è piuttosto denso e caratterizzato quasi esclusivamente da destinazioni abitative. Ed è proprio il torrente a determinare una demarcazione tra l'abitato e l'area industriale in poche decine di metri. Sul lato a ponente vi è invece una evidente commistione di funzioni con presenza sia di un altro capannone sia di edifici abitativi di rilevanti dimensioni. La viabilità intercomunale Chiavari-Leivi che procede, in questo tratto, parallela al torrente senza elementi di arredo urbano né verde pubblico curato (soprattutto a causa della mancanza di spazio disponibile), svilisce il contesto.

La soluzione più logica ed armoniosa prevede una più consona integrazione, soprattutto paesistica, del torrente con l'area verde a progetto.

I numeri dell'intervento, dapprima impostati solo sul recupero volumetrico dell'esistente, sono stati via via influenzati da una serie di variabili e di successive richieste ed esigenze da soddisfare. Prima fra tutte la già citata nuova viabilità, quindi

il verde pubblico ed i parcheggi ed infine, come voce di impegno più consistente per il privato, un intero palazzo con appartamenti e relativi parcheggi da cedere gratuitamente al Comune. Si precisa che la richiesta del Comune di Chiavari è precedente alla legge regionale sull'edilizia sociale e che la superficie complessiva è comunque superiore a quanto previsto dalla stessa L.38/2007. Si è infatti passati da una prima proposta che conteneva circa 20 alloggi, ad una seconda di circa trenta per pervenire all'ultima proposta, con ulteriore riduzione della superficie complessiva, nuovo verde ed attrezzature ed impianti di interesse collettivo (generatore di energia elettrica a pannelli fotovoltaici ed isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti). Le unità immobiliari ERP contenute nel progetto sono 31 come i posti auto pertinenziali coperti (oltre a quelli scoperti) e la superficie complessiva lorda è di circa 2300 mq escluse pertinenze, per un costo di circa 3.000.000 di euro area esclusa ed un valore (in riferimento ai prezzi di vendita imposti per l'edilizia convenzionata) intorno ai 6.500.000 €

Per ovvie esigenze di rispetto ambientale, di densità del costruito esistente si è tenuto nel debito conto la necessità di una valutazione di VAS presso i competenti uffici regionali e si è proceduto al disegno architettonico del complesso secondo i criteri più confacenti e recependo le indicazioni degli enti coinvolti. Ad oggi, tali indicazioni sono state acquisite informalmente in occasione dei vari incontri a livello locale e regionale che hanno infine portato alla sottoscrizione del documento congiunto. Dapprima su un progetto complessivo di sistemazione delle due aree di Chiavari (residenziale) e di Cicagna (industriale) con una bozza di accordo esclusivamente siglato dai rappresentanti degli enti e da ultimo su un più formale documento sul progetto del Capannone industriale di Cicagna (in conseguenza della volontà del Comune di Chiavari di procedere con i normali strumenti sulla via dell'approvazione della variante sul proprio territorio). In fase di conferenza dei servizi, con i tempi e le modalità previste dalle norme, verranno debitamente recepite le ulteriori eventuali indicazioni e prescrizioni.

Di concerto con gli uffici tecnici ed amministrativi di Lames spa i tecnici incaricati hanno ipotizzato una schematizzazione dei costi del nuovo insediamento produttivo, oltre ai costi derivanti dagli impegni con le Amministrazioni pubbliche ed ai ricavi derivanti dalla cessione dell'operazione ad un soggetto economico di primo livello operante nel settore delle costruzioni ed in grado di gestire l'operazione nella sua complessità.

Necessariamente, per semplicità ed oggettività dei parametri, e per le attuali condizioni del mercato immobiliare si è ipotizzata una cessione dell'operazione in permuta ad una percentuale di mercato del 20 % (corrispondenti a 3600 mq più box e posti auto di pertinenza). Al netto di oneri di urbanizzazione non scomputabili, al netto dei costi di sistemazioni di area, di finiture ed arredo esterno ed al netto delle cessioni diverse da quelle del palazzo destinato al comune, ciò corrisponde ad un valore approssimato per eccesso di circa 19.000.000 € inclusi parcheggi e pertinenze. Si tratta, con sufficiente approssimazione, di quanto serve per acquisire la nuova area industriale e costruire il nuovo stabilimento di circa 16.400 mq nel comune di Cicagna e realizzare l'edificio abitativo con gli alloggi ERP previsti nel comune di Chiavari.

La nuova distribuzione dei volumi prevede due distinte localizzazioni abitative, separazione imprescindibile data la probabile diversità del soggetto attuatore e delle imprese esecutrici e la certa differenza di proprietà, una volta terminate le opere. Nella porzione più a sud è progettato il fabbricato destinato agli alloggi pubblici con posti auto pertinenziali al piano terreno su pilotis e verde pubblico. L'edificio presenta caratteristiche compositive assonanti con i fabbricati più grandi della parte privata. Le soluzioni individuate per i paramenti esterni per questioni sia strutturali/dimensionali sia di tipo manutentivo (in considerazione della futura proprietà pubblica) sono però di tipo tradizionale. Le murature esterne sono quindi pensati nel classico intonaco finito in arenino alla genovese tinteggiato (eventualmente in pasta già colorata per una maggior durata). I serramenti sono di tipo tradizionale in alluminio anodizzato a taglio termico nelle tinte classiche della produzione di serie con scuri a tapparella in alluminio incassata internamente. Ringhiere e protezioni in genere sono in acciaio zincato e verniciato.

Sono previsti parcheggi pubblici a raso, verde pubblico, isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti ed 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 studiati su una porzione della struttura aperta posta a copertura della doppia isola ecologica. Tale area è dotata di un funzionale numero di posti auto per la sosta temporanea. Si ipotizza un funzionamento automatizzato del meccanismo che consenta al Comune una efficiente raccolta differenziata con possibili risparmi anche per gli utenti.

Percorsi pedonali e piste ciclabili sono previsti lungo ed attraverso tutte le aree verdi dotate di attrezzature ed impianti (zone con panchine per la sosta, illuminazione funzionale e scenografica, sistemi di irrigazione automatizzati, etc).

Nella parte più a nord è stato collocato l'insediamento privato caratterizzato da uno sviluppo in altezza per lasciare più spazio possibile alle aree verdi circostanti. Si tratta di un insieme di tre corpi di fabbrica con altezze diverse e con quello centrale sensibilmente più elevato per attenuare l'effetto di pesantezza monolitica. I tre corpi sono adiacenti ed ortogonalmente compenetrati due a due ed appoggiati al terreno attraverso un piano pilotis seminterrato e tamponato da verde perimetrale e da una struttura radiale a copertura della parte sporgente della base rispetto all'elevato. Tale piano seminterrato (in alcune parti con riporto di terreno e verde anche per movimentare gli spazi esterni) contiene gli ingressi della parte prettamente abitativa posta dal secondo piano in su. Sullo stesso livello sono posizionati box, posti auto ed alcuni locali con funzioni tecnico/impiantistiche. Corsie e rampe di acceso poste sulla viabilità posteriore consentono l'accesso veicolare a questo piano ed a quello sottostante interrato destinato ancora a parcheggio. Si prevede la possibilità, per meglio soddisfare le esigenze abitative, di realizzare un altro piano box interrato (eventualmente parziale) ad un livello ancora inferiore e con accesso sempre dalla viabilità retrostante gli edifici. Le tre coperture dei fabbricati sono destinati oltreché all'impiantistica (pannelli solari, accumulatori etc) ad un utilizzo condominiale come aree verdi attrezzate e di svago. Saranno realizzate strutture di protezione dei cavedi condominiali utilizzate come supporto dei pannelli solari e sono possibili consone

tettoie, pensiline, verande chiuse di varia foggia e dimensione, purchè di disegno organico, destinate ad ospitare funzioni condominiali ricreative eventualmente anche aperte ad utenti esterni. Il rivestimento esterno degli edifici è previsto in lastre continue coibentate ad alta tecnologia. Il trattamento cromatico potrà essere vario ed eventualmente alternato per far risaltare verticalità od orizzontalità. I parapetti dei terrazzi saranno in vetro lungo i prospetti principali e pieni in corrispondenza dei terrazzi d'angolo a tutti i livelli, con possibilità di alternare singoli o gruppi di terrazzi d'angolo caratterizzati da parapetti in vetro per creare dei vuoti di "alleggerimento" e di rottura monotonica.

Al piano rialzato sono situate le funzioni di pubblico interesse ed uffici privati ed aperti al pubblico. Quelli esclusivamente privati (studi professionali, sedi di aziende etc, comunque caratterizzati dal fatto di non essere aperti al pubblico) possono essere collocati anche ai piani superiori. E' prevista una intera ala del fabbricato privato più a sud da destinare a locali per l'infanzia (nido, asilo etc) con relativi spazi esterni attrezzati e protetti ed un giardino interno al coperto per i mesi di pioggia. Tale struttura è connessa alla viabilità pedonale, a quella ciclabile e dispone di una adeguata area di sosta per i pulmini.

La viabilità è complessa e si sviluppa (possibilmente con sensi di marci unici) a perimetro di tutta l'area e la attraversa tra la zona dedicata ad asilo del fabbricato principale ed il fabbricato destinato alle residenze pubbliche.