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 PAESAGGISTICA

Committenti:

LAMES SPA

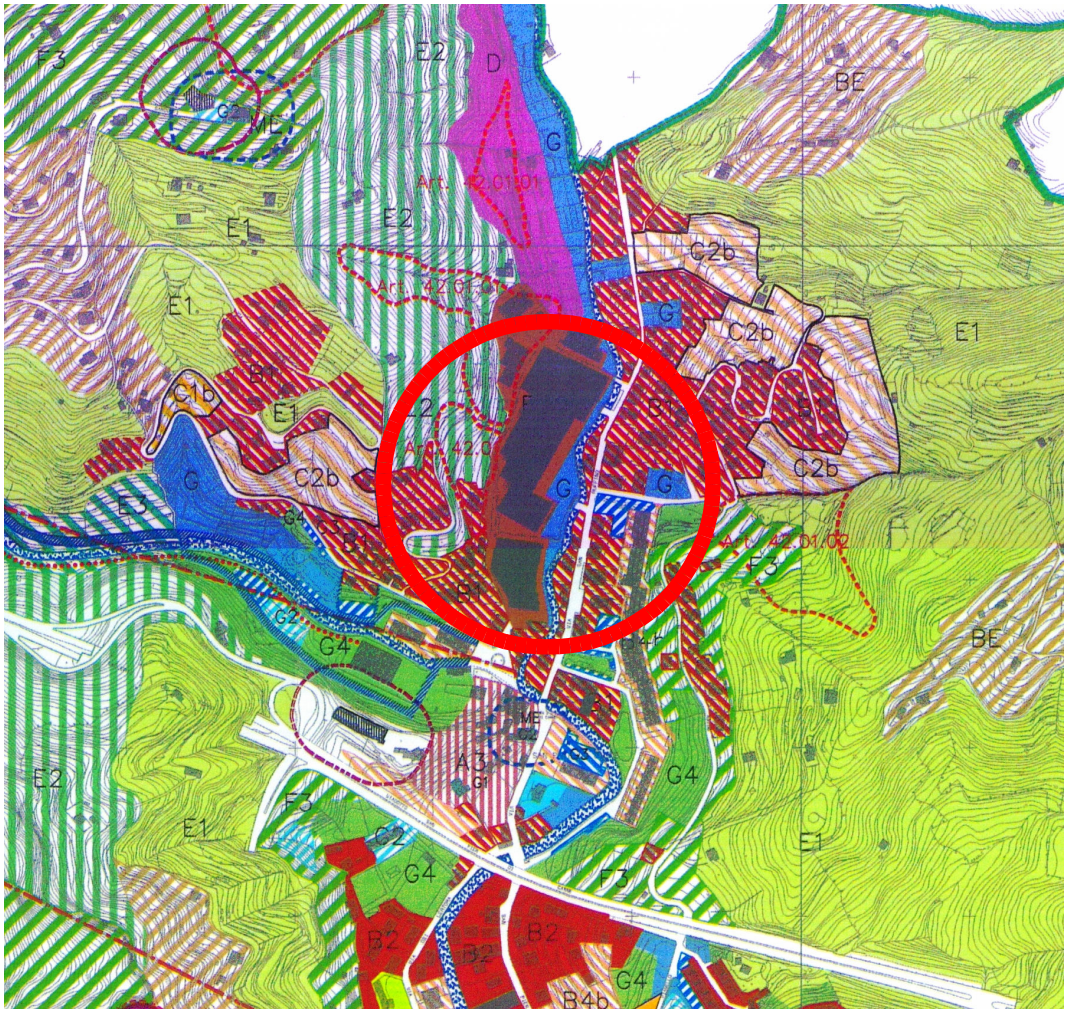
Progettisti:

Arch. Claudio Bruni *Arch. Francesco Pallestrini*

Chiavari, Settembre 2011

DOCUMENTO N. 15

RELAZIONE PAESAGGISTICA ILLUSTRATIVA



1. Estratto di PRG del comune di Chiavari

L'area di intervento è situata nel Comune di Chiavari in località San Pier di Canne su terreni identificati al Foglio n. 4 del N.C.T., mappali 267, 269, 273, 305, 413, 426, 583, come da documentazione in atti.

L'area oggetto di intervento ricade in zona B11 di P.R.G. in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

La presente relazione si propone di collocare l'intervento nel contesto paesaggistico circostante, attraverso un'analisi dettagliata dello stato dei luoghi prima della sua esecuzione ed attraverso l'analisi della loro trasformazione dopo la realizzazione delle opere previste.

Ciò consente di analizzare le caratteristiche progettuali dell'intervento in funzione della loro compatibilità rispetto ai valori paesaggistici indotti dal vincolo, nonché di

verificare la sua congruità con gli edifici e con l'area circostante.
Detta relazione si articola in tre diversi passaggi:

1) analisi dello stato attuale
2) intervento progettuale
3) valutazione di compatibilità paesaggistica.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il quartiere circostante l'area oggetto di intervento si è sviluppato fra gli anni 60 e 90 come zona di espansione del comune di Chiavari e si caratterizza, dal punto di vista architettonico e urbanistico, per una edificazione di medio livello, con presenza sul versante opposto di fabbricati di edilizia popolare, realizzata allo scopo di assorbire la forte domanda di unità abitative dell'epoca.



2. Vista d'insieme del complesso residenziale "Magnolia"

Esemplificativo di questo approccio progettuale sono i complessi chiamati "Magnolia 1 e Magnolia 2" (visibili nell'immagine soprastante), e caratterizzati dalla loro atipicità dal punto di vista tipologico e dalla loro estensione in pianta, sproporzionata rispetto agli edifici contigui.
In generale, in tutto il contesto è presente una alta densità abitativa ed il tipo di destinazione d'uso prevalente, è di tipo residenziale. Si può comunque affermare che nell'area non sono assenti attività produttive artigianali ed attività commerciali di

piccole e medie dimensioni che (a parte lo stesso complesso produttivo Lames) però non incidono in maniera sensibile sul traffico veicolare nell'intorno del lotto.

L'altezza media dei fabbricati nell'area circostante varia dai 2-3 piani dei fabbricati mono e bifamiliari posti sui versanti collinari della vallata, fino ai 5-7 piani fuori terra degli edifici posti a fondovalle. Nelle vicinanze del lotto è presente anche un edificio di altezza di 10/11 piani fuori terra, posto più a Sud verso la zona della Franca.

Certamente la fabbrica rispetto alla tipologia urbanistica ed edilizia prevalente in quest'area, ha un incidenza fuori scala dal punto di vista dimensionale e produttivo. Basta considerare il fatto che la fabbrica impiega circa 400 dipendenti su più turni, con un conseguente livello di traffico dovuto allo spostamento di una tale mole di persone che si muove prevalentemente in auto; oltre che il traffico pesante, generato dagli autotreni e dai bilici necessari ai rifornimenti di materiale per l'azienda.



3. Edificio residenziale di 11 piani posto a sud del lotto

Via San Rufino, su cui converge questa mole di viabilità, si connota per la sua importanza anche come collegamento con il Comune di Leivi e con il casello dell'autostrada e per le attività produttive artigianali e commerciali di piccole e medie dimensioni situate nella vallata, oltre che ad essere soggetta al movimento dei residenti della zona che si spostano verso il centro cittadino per motivi lavorativi.
Per quel che riguarda l'accesso al lotto, esso avviene tramite due ponti, già sufficientemente dimensionati, che attraversano il torrente Rupinaro, e tramite una strada pubblica esistente che collega il lotto con la zona di Maxena-Rio Campodonico, nelle prossimità della chiesa di San Pier di Canne.
A sud del lotto di intervento, il ponte dell'autostrada definisce un netto spartiacque fra il quartiere di San Pier di Canne ed il resto della città; la sua mole, le barriere anti-rumore poste su di esse e, non ultima, la sua colorazione azzurra, fanno si che esso crei un notevole impatto visivo ed ambientale.
Il lotto di attuazione è situato all'interno del fondovalle del torrente Rupinaro, che scorre delimitando ad est il lotto stesso. L'edificazione nell'area è molto intensa, sia al fondovalle (lungo tutta Via San Rufino e nelle sue traverse), che su entrambi i versanti collinari.



4. Edificio industriale a sud del lotto, con vista sul ponte autostradale

La forma del lotto è allungata sull'asse Nord-Sud. 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 a 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.
Attualmente all'interno dell'area non sono presenti elementi di verde, se no non alcuni grossi pini, che saranno comunque conservati a progetto. All'esterno di essa non sono presenti aree verdi degne di nota.
Rispetto all'area d'intervento non è presente alcun edificio storico nei dintorni. L'unico edificio di una certa valenza è la chiesa di San Pier di Canne a sud del lotto.

INTERVENTO PROGETTUALE



5. Fotoinserimento dell'intervento dalla collina di Bacezza

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è stato pensato in maniera tale da riposizionare e riproporzionare la volumetria necessaria 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 ed alla rimozione di circa un ettaro di copertura, in materiali non conformi alle norme.

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 attrezzato di circa 7200 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.



6. Vista dell'isola ecologica con copertura a pannelli solari

E' 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. Sulle coperture dei nuovi edifici è previsto l'utilizzo del solare termico.
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.
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.



7. Edificio di edilizia convenzionata

Da un punto di vista costruttivo, gli interventi all'interno dell'area avverranno in due fasi distinte.
In una prima fase si provvederà a mettere in atto tutte quelle operazioni necessarie alla preparazione dell'area, per la successiva edificazione. Si partirà dallo smontaggio delle attrezzature produttive presenti all'interno dei capannoni ed alla successiva demolizione dei fabbricati esistenti con particolare attenzione alla presenza di materiali nocivi (per quasi 10.000 mq) e conseguente bonifica di tali materiali. Le operazioni di bonifica continueranno, se necessarie, all'interno di tutta l'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.

La seconda fase riguarda la realizzazione di tutti gli interventi a progetto a partire dalla 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.

I detriti generati dagli scavi per le fondamenta e i box interrati potranno essere conferiti nel nuovo sito di Rio Campodonico, la cui creazione è in via di approvazione, o in altro sito autorizzato. Ciò consentirà di avere una bassa movimentazione con una netta diminuzione dei costi e, soprattutto, del traffico pesante di bilici all'esterno del cantiere.

Verrà quindi iniziata la costruzione fuori terra degli 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.



8. immagine satellitare dell'area di intervento il perimetro del lotto

L'altezza dell'edificio di maggiori dimensioni è stata pensata in maniera tale da allinearsi quanto più possibile agli interventi già presenti in zona, e più

specificatamente i due grattacieli di Lavagna.

A differenza dei due sopraccitati esempi, nel intervento in oggetto, sono stati progettati una serie di elementi che consentiranno di connettere, la nuova area con il contesto, attraverso la realizzazione di aree verdi (7200 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 9000 mq circa.

Verrà inoltre incrementata la disponibilità di parcheggi con la realizzazione di nuovi posti auto a raso in fregio alle nuove strade da cedersi in proprietà al Comune (900 mq circa).

L'intervento è stato pensato per garantire la massima sostenibilità dal punto di vista ambientale, e a tal fine è stata prevista la costruzione di due isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti con relativa area di manovra per i camion della nettezza urbana (200 mq circa)



9. immagine satellitare dell'area di intervento il perimetro del lotto

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Una analisi sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento, non può essere fatta senza considerare quello che è attualmente lo stato dei luoghi e come si inserisce attualmente lo stabilimento di Lames SPA, all'interno della zona di intervento.
E' perciò necessario evidenziare come oggi la fabbrica (di circa 100.000 mc ed una superficie coperta di circa 12.000 mq) si presenti come un corpo estraneo all'interno di un quartiere non adeguato a contenerne la presenza.
Da un punto di vista paesaggistico è evidente come non si possa paragonare l'impatto di una industria come Lames, con un intervento, certamente di notevoli dimensioni, ma che altrettanto certamente, porterà una riqualificazione dell'intero quartiere.
Bisogna ricordare come i capannoni industriali siano stati realizzati con sistemi costruttivi oramai antiquati, privi di isolamento, e attraverso l'utilizzo di materiali, quali l'Eternit, che rappresentano una pericolosa possibile fonte di inquinamento per tutta l'area circostante.
Per fare un raffronto tra ciò che è attualmente presente nel lotto e ciò che verrà realizzato è interessante considerare i dati riguardanti le superfici e la volumetria.



10. Raffronto fra l'attuale superficie occupata (destra) e quella a progetto (sinistra)

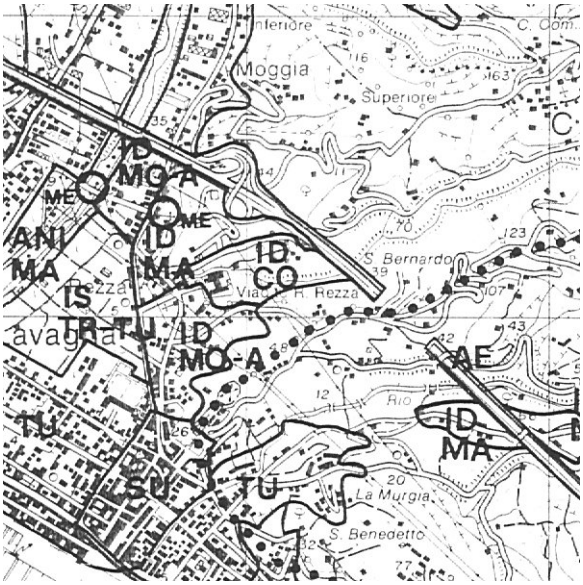
Come si può notare dall'immagine n.7, la superficie attuale della fabbrica (immagine soprastante, tratta dal P.R.G.) copre quasi tutto il lotto di attuazione, senza contare

che le parti "libere" sono asfaltate e quindi non garantiscono un adeguato drenaggio del terreno. La superficie di occupazione (So nel P.R.G.), rasenta quasi il 100% della superficie del lotto, ampiamente sopra i parametri vigenti del P.R.G.. La previsione di progetto prevede per il rapporto di occupazione del suolo, tenendo conto dei box interrati, una percentuale pari al 44,73%, ben al di sotto di quella attuale. La superficie coperta dai soli fabbricati è invece pari al 25,91%, al di sotto di quella coperta dalla fabbrica, stimabile attorno al 60% della superficie dell'area.

Dal punto di vista della volumetria urbanistica, essa verrà ridotta di circa il 20%, passando dagli attuali 99.500 mc, fino ai previsti 81.694,31 mc comprensivi della volumetria dell'edificio di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda l'altezza del fabbricato, bisogna considerare come la presenza del viadotto dell'autostrada, renderà il fabbricato non visibile guardando dalla costa verso l'entroterra, a differenza di quanto avviene per i grattacieli di Lavagna e la Colonia Fara di Chiavari.

Oltretutto si rileva come l'edificio di maggiore altezza sia allo stesso livello di quella dei grattacieli sopracitati e che il grattacielo situato all'angolo fra Via Fieschi e Via G.B. Bobbio a Lavagna, è situato nella stessa zona di P.T.C.P. (IDMO-A) in cui è prevista la costruzione dell'intervento in oggetto.



11. PTCP Lavagna – grattacielo

E' evidente d'altronde che lo sviluppo in altezza del fabbricato sia dettata dall'esigenza di liberare spazi a terra, che saranno fruibili e vivibili da tutti gli abitanti del quartiere. L'alternativa alla soluzione attuale avrebbe visto la copertura dell'intero lotto con fabbricati di 6/7 piani senza la possibilità di garantire spazi che potessero connettere, da un punto di vista sociale ed urbanistico, l'intervento con il quartiere circostante. L'occupazione del suolo creata da un intervento più denso avrebbe inoltre generato notevoli problemi dal punto di vista del drenaggio del terreno.

D'altronde un intervento, avente volumetria paragonabile, con una edificazione più intensa ed altezze dei fabbricati più basse è stato sperimentato nel Comune di Sestri Levante. L'impatto visivo di tale intervento se guardato dalle colline circostanti non appare minore rispetto a quello che potrebbe generare un edificio di maggiore altezza ma con significativi spazi verdi intorno ad esso. Senza considerare che l'intervento di

Sestri rimane affacciato sulla strada principale, mentre l'intervento di San Pier di Canne rimane molto arretrato rispetto al maggiore asse viario presente in zona, ovvero Via San Rufino.

Dal punto di vista ambientale, inteso come consumo energetico generato dallo sfruttamento delle aree, la soluzione proposta ha senza dubbio una ecocompatibilità maggiore rispetto allo stato attuale. Questo grazie allo sfruttamento di soluzioni che prevedono la produzione di energia (pannelli fotovoltaici) e di acqua calda (pannelli solari), nonché l'utilizzo di materiali adeguati al contenimento dei consumi dei fabbricati.



12. Vista d'insieme del progetto

In generale l'intervento proposto appare nettamente migliorativo rispetto allo stato attuale, sia per la sua maggiore connessione con il quartiere circostante che per il suo minore impatto ambientale. Dal punto di vista tipologico è giusto ribadire che il progetto comunque andrà a sostituire un fabbricato che appare comunque fuori contesto, e la destinazione d'uso prevista appare più consona al tipo di edificazione circostante.

Per ciò che riguarda l'intenzione di affidarsi ad uno sviluppo verticale degli edifici, piuttosto che ad una saturazione del lotto di intervento con edifici a bassa altezza, crediamo che la prima soluzione sia quella qualitativamente migliore. Bisogna considerare che a livello quantitativo andava garantita questa volumetria, per valutazione di carattere economico necessarie al trasferimento dell'attività produttiva nel Comune di Cogorno, garantendo così il mantenimento dei posti di lavoro dei circa 400 dipendenti, ed allo stesso tempo appariva necessario creare spazi che potessero integrare il progetto dal punto di vista urbanistico.