STUDIO TECNICO PICCIONE	Via Sottoripa 1 A/109, 16124 (Ge) Tel. 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Comune di Chiavari (GE)
Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
per la rilocalizzazione della Lames S.P.A.

STUDIO ORGANICO D'IMSIEME
S.O.I.
COMPARTO A

Richiedente:

Comune di Chiavari
Piazza Nostra Signora dell'Orto, 1
Chiavari (GE)

Progettista:

Studio Tecnico Piccione
Dott. Arch. Fabrizio Piccione
Dott.Arch. Aurora Tornabene
Dott. Arch. Chiara Strangio
Dott. Arch. Marco Beretta

Via Sottoripa 1 A/109 16124 Genova
Tel. 010 0964689
e-mail: fabrizio@piccione.ge.it
P.I. 03848480103 - C.F. PCCFRZ60R14D969C



STUDIO TECNICO
P I C C I O N E

Il presente Studio Organico d'insieme si pone l'obbiettivo di valutare la trasformazione dell'area posta in Via San Rufino attualmente interessata dalla presenza di un capannone industriale in un area residenziale comprensiva di posti auto e verde ad uso pubblico.

Descrizione dell'area d'intervento e del conteso.

L'area oggetto di intervento si sviluppa lungo la destra orografica del torrente Rupinaro a monte del tracciato autostradale ed è compresa in una porzione di tessuto urbano che negl'anni '60 e '90 è stata oggetto di un espansione edilizia caratterizzata da edificazioni di notevole dimensione sia civili che industriali.

L'area di intervento è di forma fortemente 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 e a ovest ai piedi del versante collinare su cui si colloca la frazione Maxena.
Attualmente il lotto di 20.565mq è occupato da un edificio a carattere industriale di 12.200mq, l'area esterna è asfaltata e non presenta sistemazione a verde se non per la presenza di alcuni grossi pini in corrispondenza dell'argine del fiume, la quasi totalità della superficie risulta impermeabile.
E' raggiungibile percorrendo la strada San Pier di Canne da su a nord, superato il viadotto autostradale il tessuto urbano si intensifica e presenta edifici di carattere popolare anni 70 in cemento armato. A Sud sono presenti alcuni edifici e carattere residenziale, sia lungo la strada che porta a Sanguineto che verso la vallata di Rio Campodonico, la fascia posta a sud e a nord del lotto è caratterizzata altresì dalla presenza di grossi capannoni.

Percorrendo la viabilità principale verso sud sono presenti edifici di dimensioni contrastanti sia di carattere commerciale che residenziale.
La struttura insediativa si è totalmente sviluppata nella zona e nell'intorno con un tipo di edificazione di tipo residenziale e industriale 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 una 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

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

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. La presenza della fabbrica comporta lo spostamento di circa 300 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 che rendono impermeabile il terreno e cementificano il territorio.

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

Attualmente l'accesso carrabile alla fabbrica da Via San Rufino avviene tramite due due ponti ad una campata 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 a progetto, che comunque prevede la possibilità di collegare la viabilità interna con le strade esistenti sulla destra orografica del torrente alleggerendo in questo modo il traffico attuale di via San Rufino.

Principi insediativi e tipologici dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di due torri ad uso residenziale con box interrati.
Lo sviluppo degli edifici in altezza consente la sistemazione dell'area esterna non occupata dai fabbricati stessi a verde privato ad uso pubblico , parcheggi pubblici e viabilità pubblica per una superficie pari al 50% della superficie del lotto stesso.
Inoltre viene nettamente migliorata la permeabilità del suolo che risulta essere a progetto pari al 43% della superficie complessiva.

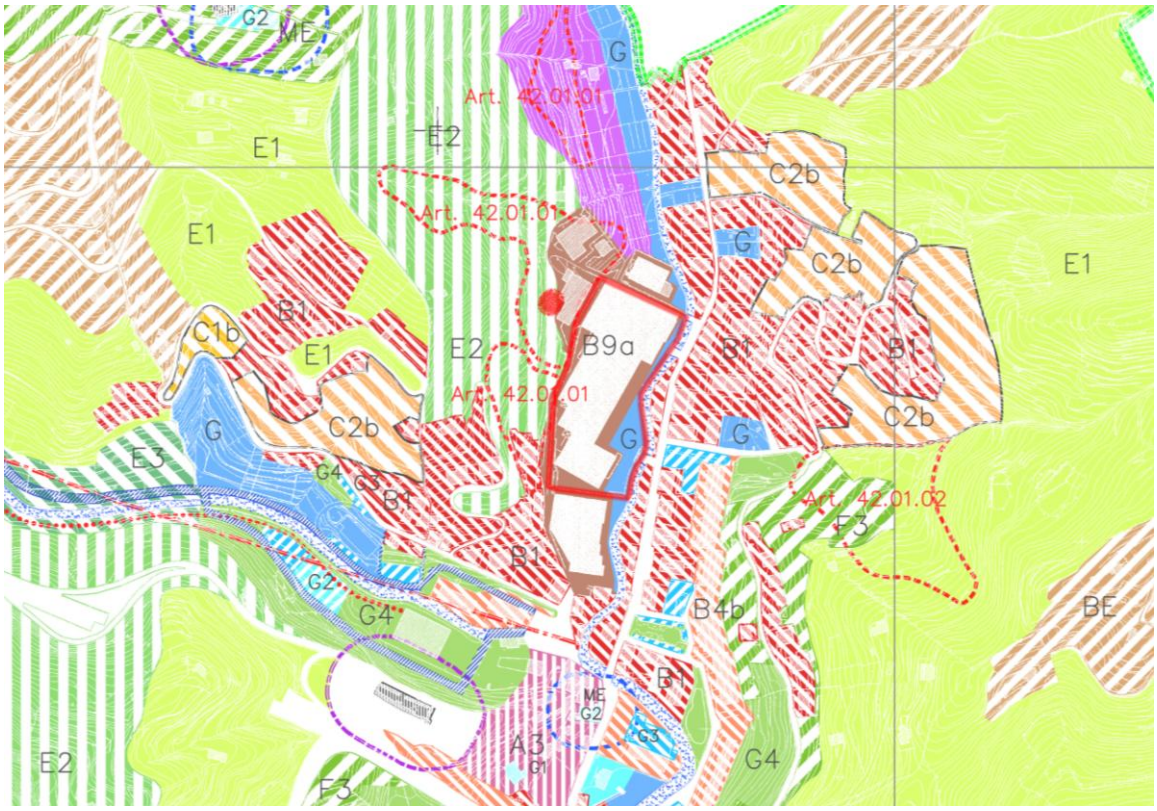
La realizzazione del progetto prevede:
• Smontaggio delle attrezzature produttive presenti all'interno dei capannoni.
• Demolizione dei fabbricati esistenti con particolare attenzione alla presenza di materiali nocivi quali Eternit e conseguente bonifica di tali materiali.
• Bonifica, se necessaria, dell'area oggetto di intervento in considerazione degli scavi previsti in un secondo tempo..
• 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.
• Realizzazione di aree verdi (7224mq circa) comprensivi percorsi pedonali e strutture sportive.
• Pista ciclabile (403 mq circa) di pubblico utilizzo o da cedersi in proprietà al Comune
• Realizzazione di nuovi posti auto a raso in fregio alle nuove strade da cedersi in proprietà al Comune (1000mq circa).

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è stato pensato in maniera tale da realizzare la volumetria richiesta ed al contempo garantire la

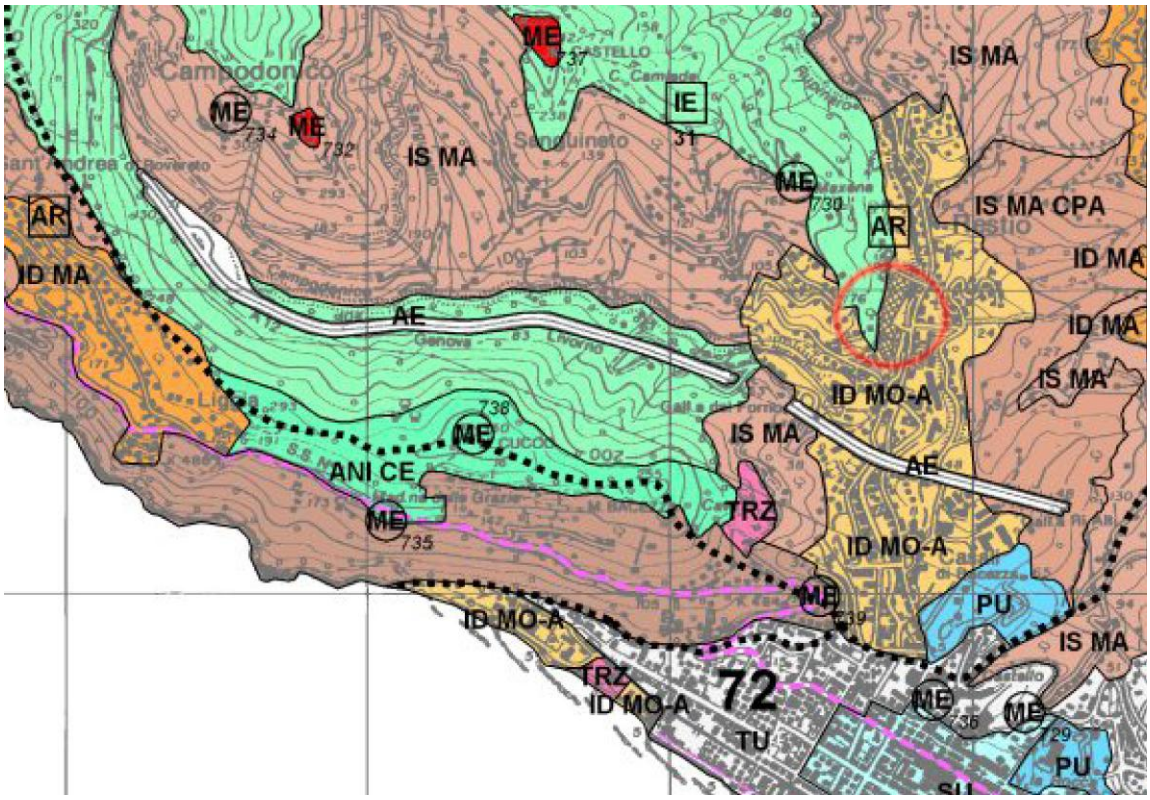
presenza di aree verdi all'interno del progetto, evitando così l'occupazione della intera superficie del lotto. L'intervento risulta migliorativo rispetto allo stato attuale dell'area soprattutto in considerazione del cambio di destinazione d'uso, dall'attività industriale a quella residenziale riducendo la l'incidenza di traffico veicolare pensante e realizzando aree verdi ad uso pubblico .

Le torri previste a progetto sono collocate ad una distanza dai confini tale che garantisce il non ombreggiamento e l'interferenza visiva con gl'altri edifici residenziali posti sulla sinistra orografica del fiume, inoltre la sistemazione dell'are esterna è compatibile con il possibile allargamento dei margini del torrente.

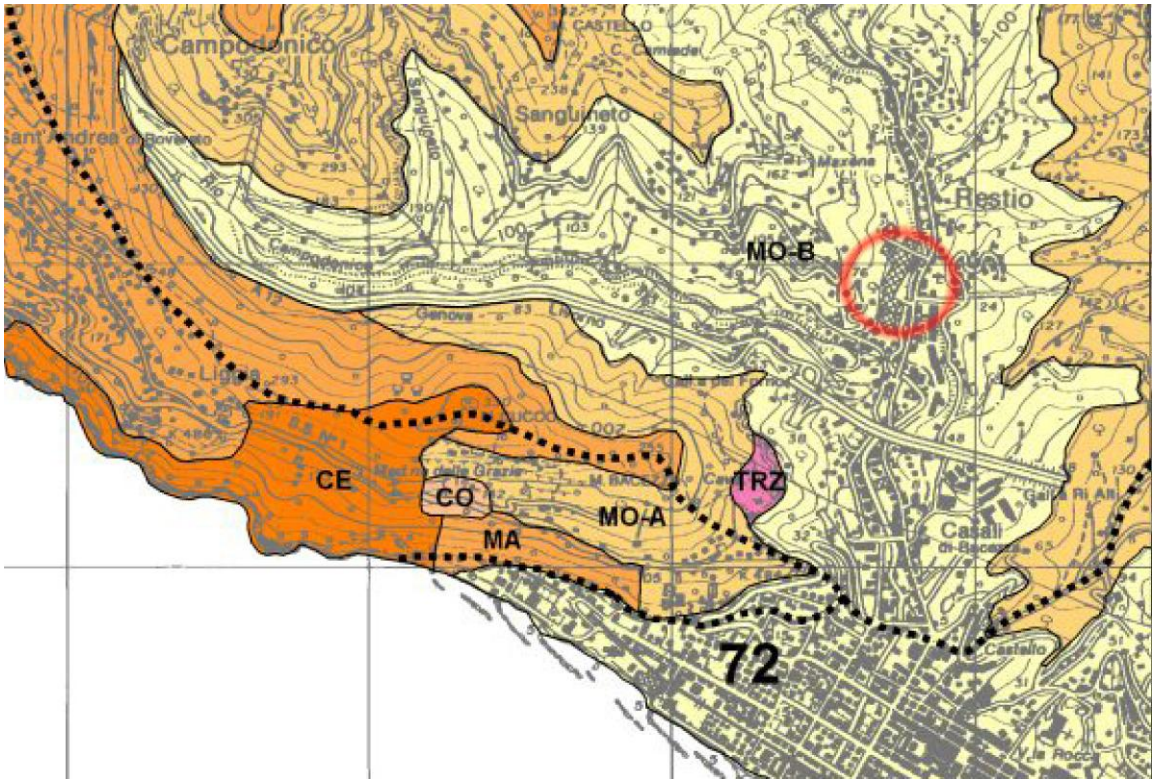
DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA



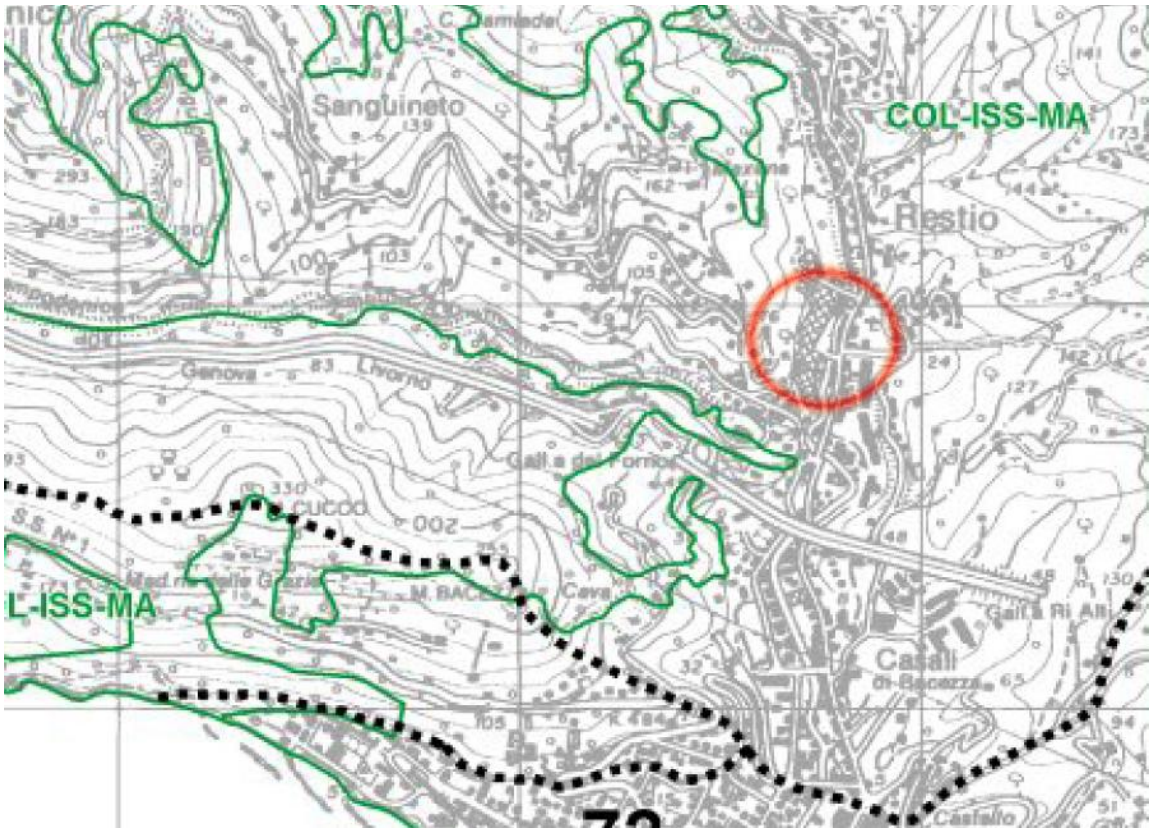
PRG Piano Regolatore Generale – Zona B9a e Zona G



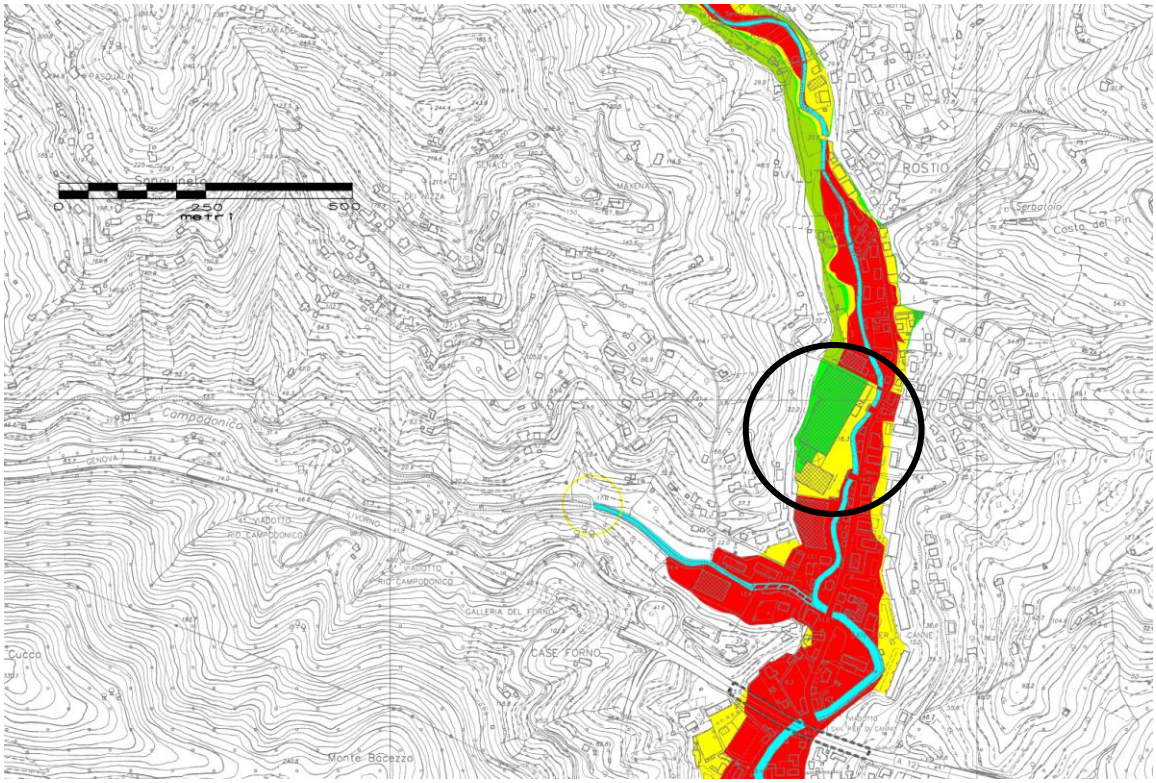
PTCP Assetto Insediativo: ID-MO-A



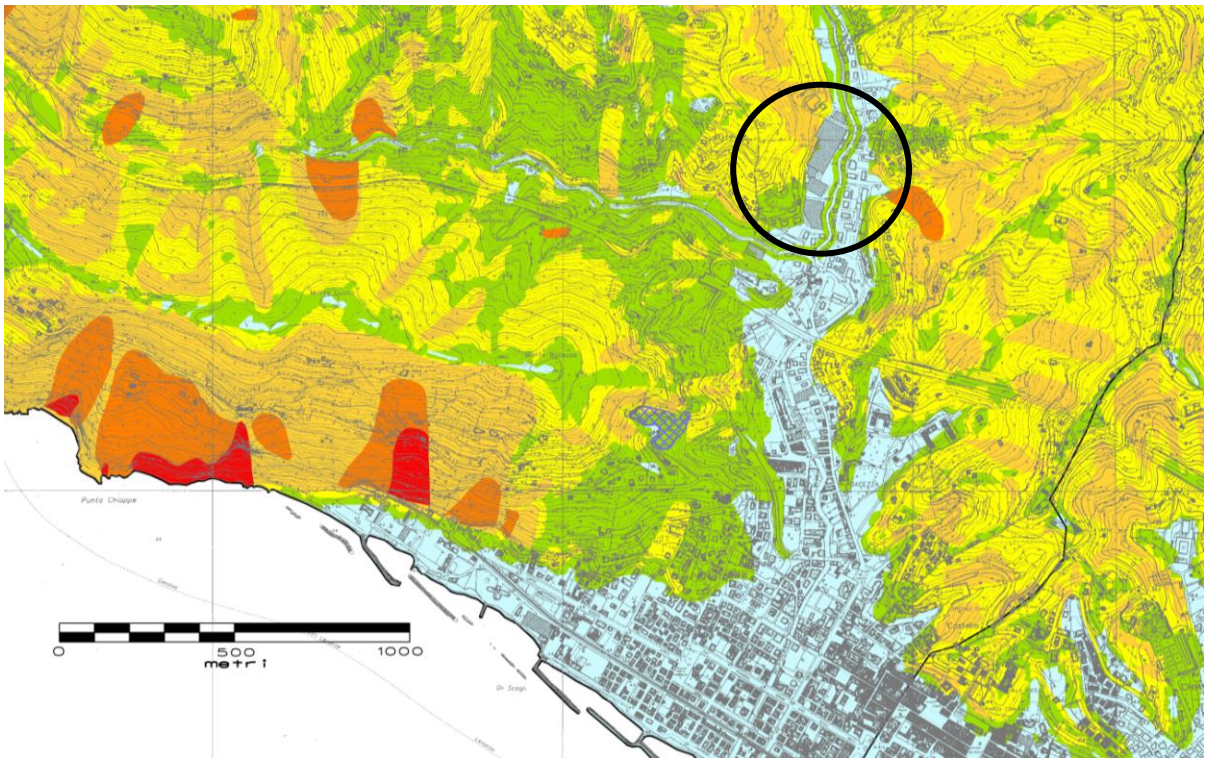
PTCP Assetto Geomorfologico: Modificabilità di tipo B



PTCP Assetto Vegetazionale: COL-ISS-MA



Piano di Bacino - carta delle fasce fluviali, fascia B e C



Piano di Bacino - carta delle suscettività al dissesto
Zona Pg0 (suscettività molto bassa)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofotogrammetria della zona di intervento



Area di intervento vista dalla collina a nord del lotto



Parcheggio dell'area Lames



Accesso all'area dal ponte Nord



Area vista dal confine Ovest del lotto



Accesso al lotto dal ponte Sud



confine Est del lotto



confine Nord del Lotto



Strada a confine Nord del lotto



Confine Est del lotto



Ortofotogrammetria dell'area di intervento



Ortofotogrammetria dell'area di intervento



Fotoinserimento 1



Fotoinserimento 2



Skyline

Arch. Fabrizio Piccione

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it