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

RELAZIONE PAESAGGISTICA
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

Comune di Cicagna (GE)
V.le Italia, 25 – 16044

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTI

Comune di Chiavari P.IVA 00170160998 C.F. 00592160105 – Piazza nostra Signora dell'Orto 1 (Ge) telefono 01853651 email:info@comune.chiavari.ge.it

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per la rilocalizzazione della Lames S.P.A..

3. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio
- ☐ area di pertinenza intorno dell'edificio
- ☒ lotto di terreno
- ☐ strade, corsi d'acqua
- ☐ territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- ☐ temporaneo o stagionale
- ☒ permanente — ☒ a) fisso — b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata

☐ residenziale ☐ ricettiva/turistica ☒ industriale/artigianale ☐agricolo
☐ commerciale/direzionale ☐altro……..

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

☒ Urbano ☐ agricolo ☐ boscato ☐ naturale non coltivato ☐altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

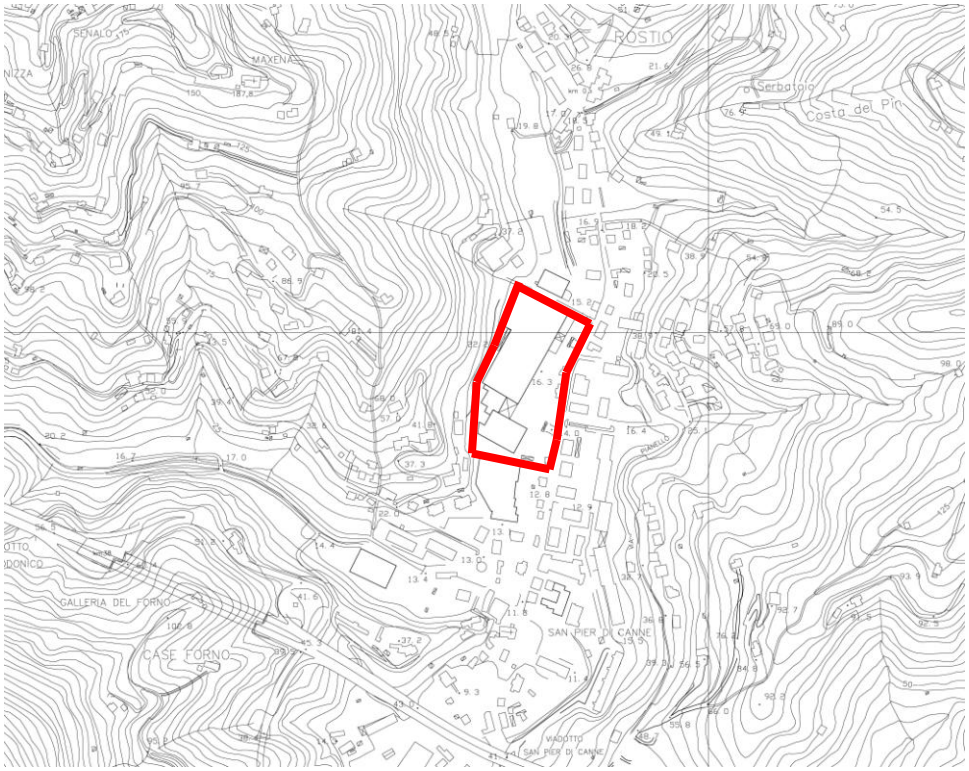
☐ centro storico ☒ area urbana ☐ area periurbana ☐ territorio agricolo
☐ insediamento sparso ☐ insediamento agricolo ☐ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

☐ costa (bassa/alta) ☒ ambito lacustre/vallivo ☐ pianura ☐versante(collinare/montano)
☐ altopiano/promontorio ☐ piana/valliva (montana/collinare) ☐ terrazzamento
☐ crinale ☐ pendenza media

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Estratto Carta Tecnica Regionale



Estratto CATASTALE Comune di Chiavari - foglio 4



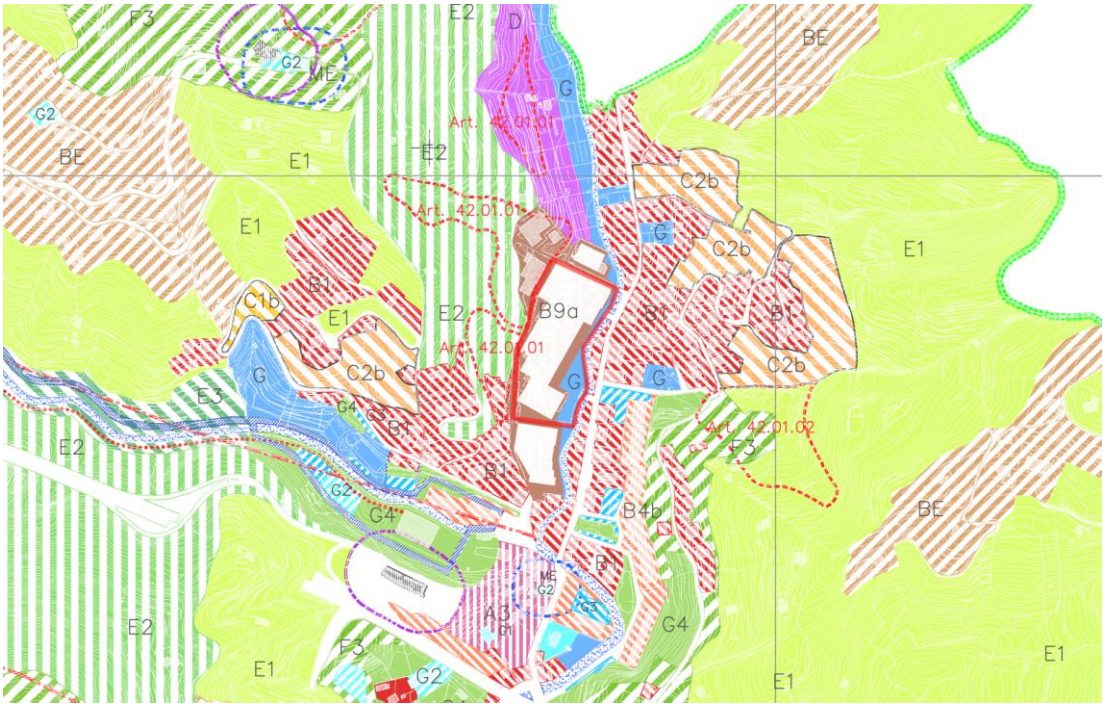
•Particella 267- Particella 269- Particella 273-Particella 305 -Particella 413 - Particella 426 -Particella 583

ORTOFOTO

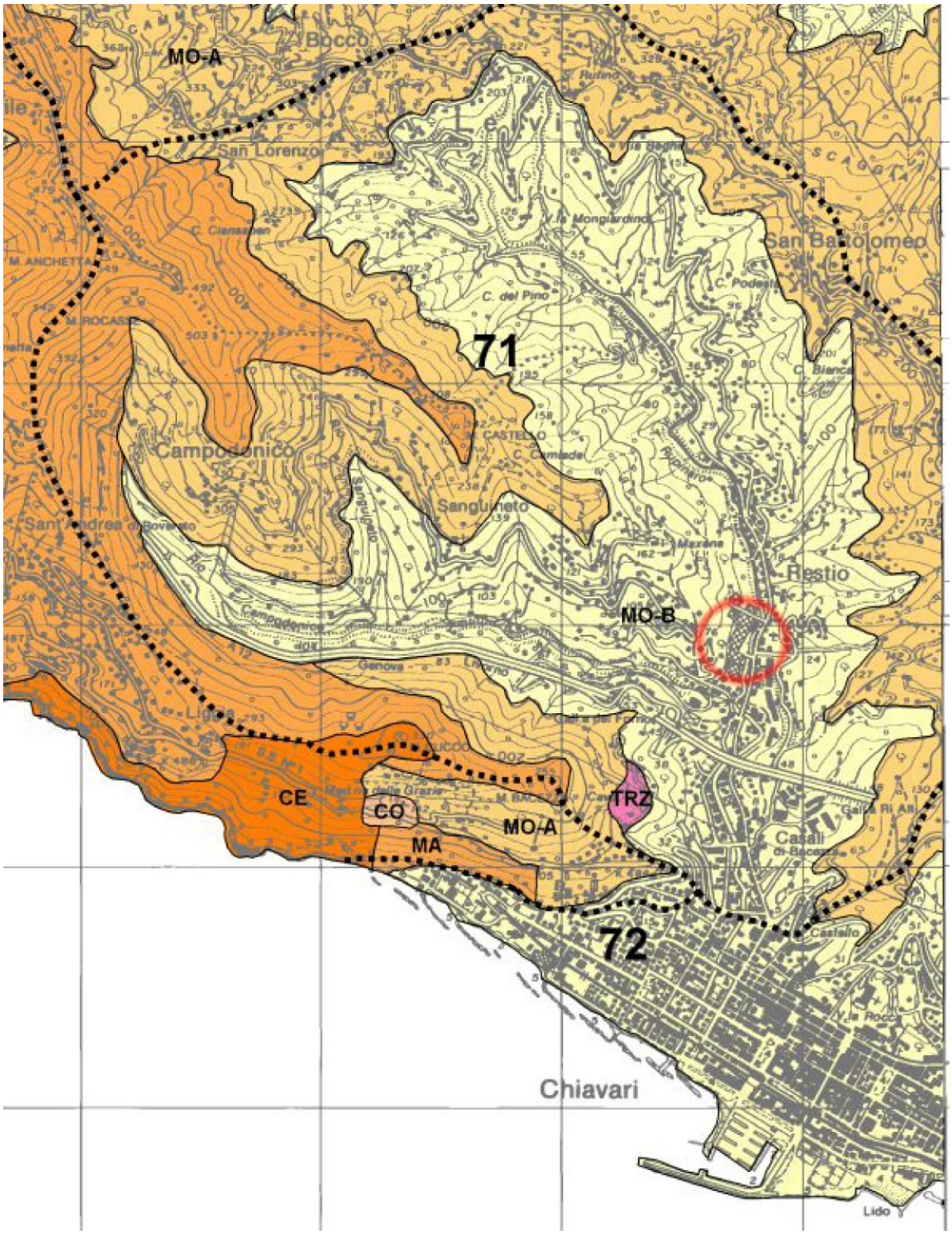


Immagine desunta da Google Earth

PRG

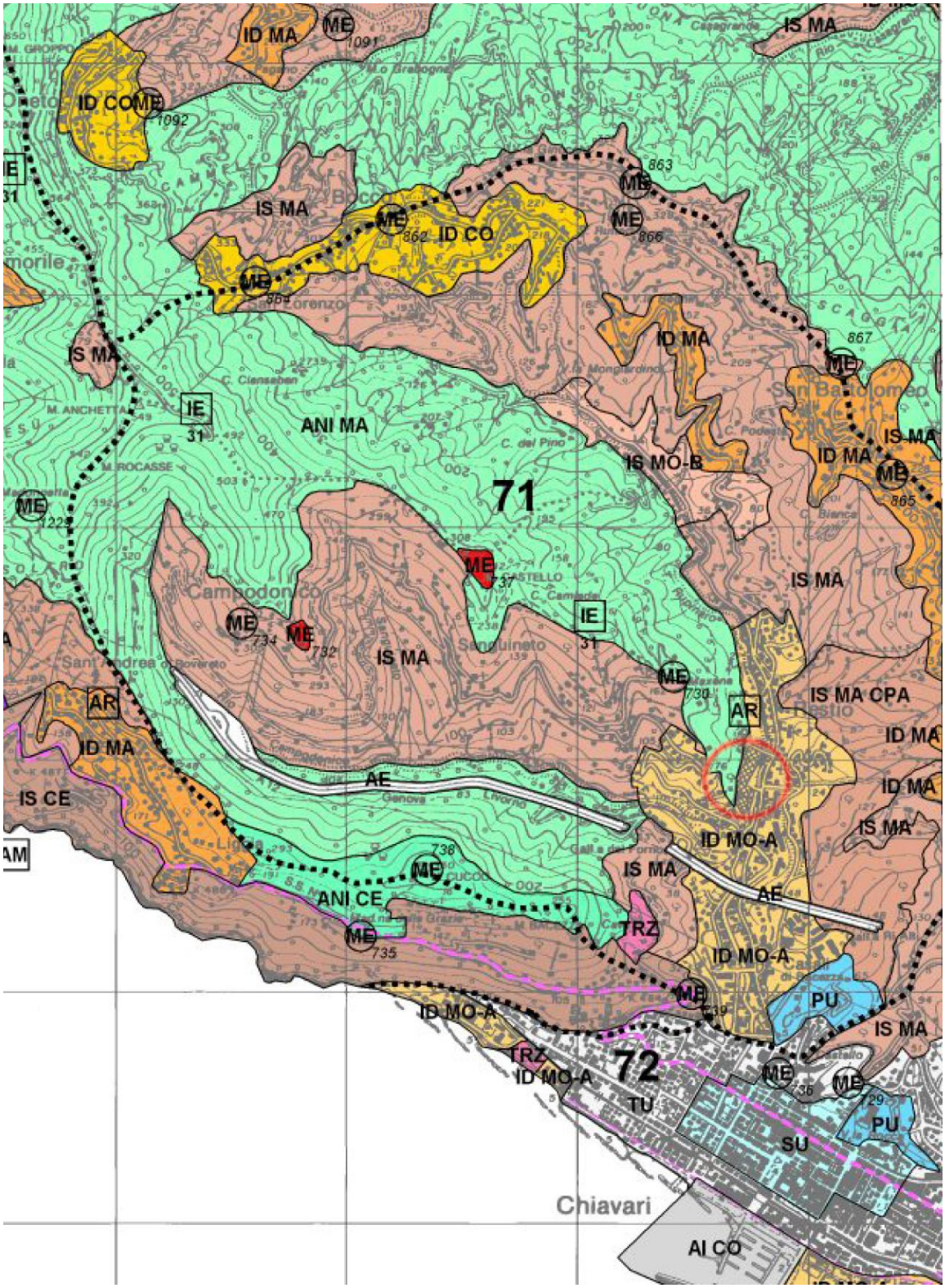


Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico assetto geomorfologico



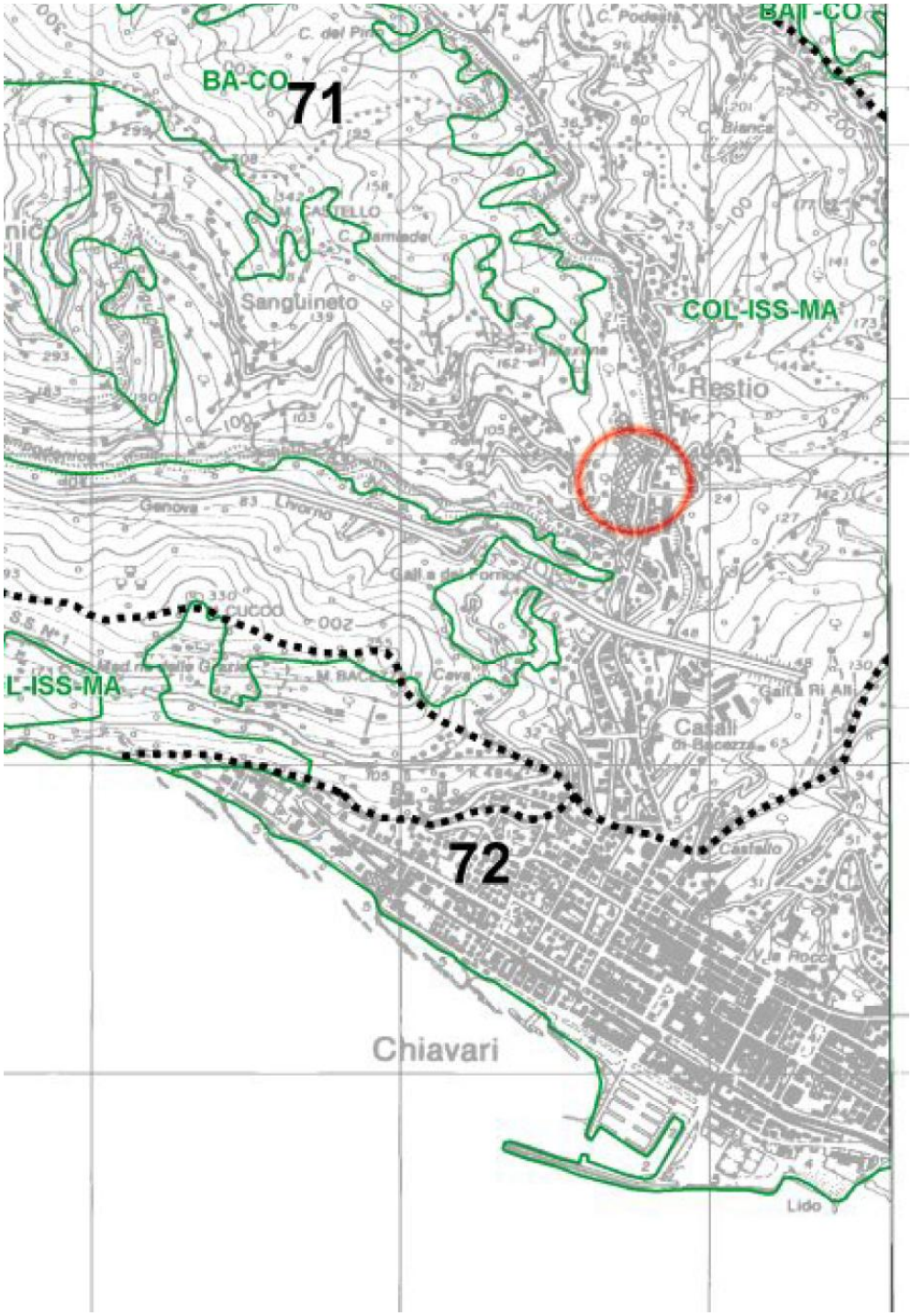
Previsioni di Disciplina Paesistica: ID-MO-A

Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico assetto insediativo



Previsioni di Disciplina Paesistica: COL ISS-MA-71

Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico assetto vegetazionale



Previsioni di Disciplina Paesistica: MO-B

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

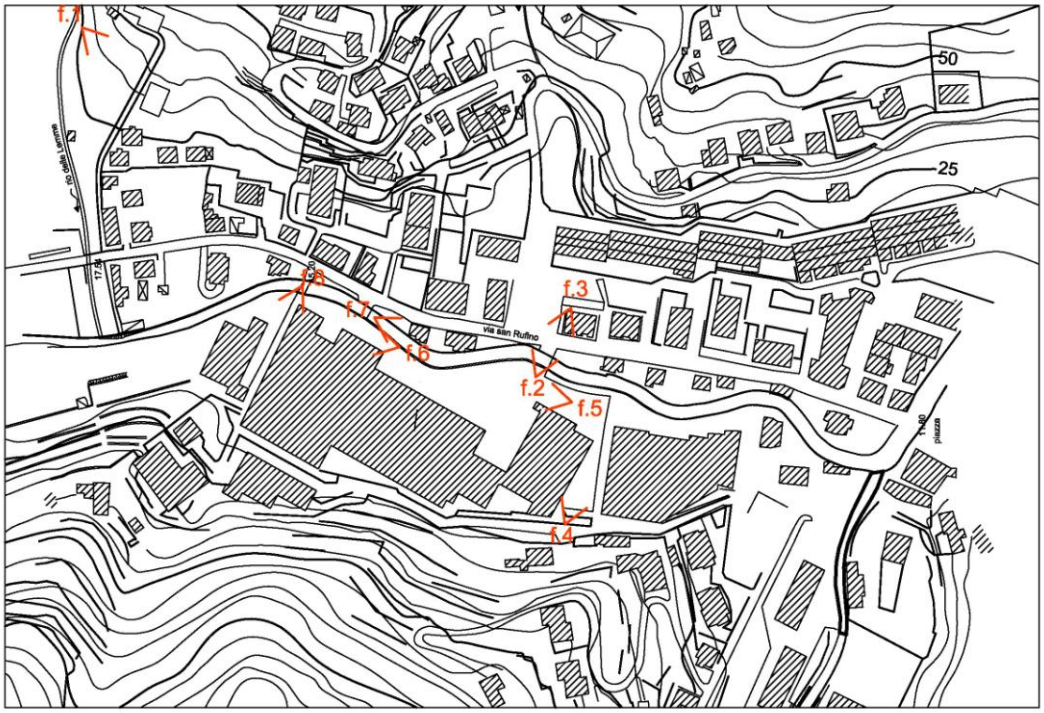


FOTO n° 1



Vista del lotto oggetto di intervento

FOTO n° 2



Vista del ponte su di accesso

FOTO n° 3



Vista dell'ingresso sud

FOTO n° 4



Vista della zona oggetto di intervento da Via Maxna

FOTO n° 5



Vista della zona oggetto di intervento

FOTO n° 6



Vista della zona oggetto di intervento

FOTO n° 7



Vista del fiume Rupinaro

FOTO n° 8



Vista della strada laterale a nord

10.a **ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** (art. 136 – 141 – 157 D. Leg.vo 42/2004):

☐ cose immobili ☐ ville, giardini, parchi

☐ complessi di cose immobili ☐ bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

10.b **PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE** (art. 142 del D.Lgs 42/2004)

- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera b) *(i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi)*;
- ☒ all'art. 142, comma 1, lettera c) *(i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna)*

  distanza da fiumi, torrenti, corsi d'acqua

- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera d) *(le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera e) *(i ghiacciai e i circhi glaciali)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera f) *(i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera g) *(i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18.05.2001, n. 227)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera h) *(le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera i) *(le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13.03.1976, n. 448)*;
- ☐ all'art. 142, comma 1, lettera m) *(le zone di interesse archeologico)*;

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA CIRCOSTANTE

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.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

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.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

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 con conseguente aumento della superficie permeabile.

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.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Seppur il tipo di intervento non presenta situazioni analoghe in zona riteniamo che con l'adeguata sistemazione a verde dei piani alti degli edifici , si possa ottenere una giusta mitigazione dall'esterno ma soprattutto a quota strada una giusta sistemazione del verde può creare una barriera visiva importante alla sistemazione dei parcheggi.

PROGETTO – FOTOMONTAGGIO







Inoltre, premesso quanto sopra descritto, il sottoscritto **Arch. Fabrizio Piccione** in qualità di progettista,

A T T E S T A

☒ la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici esistenti

ovvero

☒ documenta la compatibilità con i valori paesaggistici, indicando le eventuali misure di inserimento paesaggistico previste;

☒ la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e/o adottata.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

FIRMA DEL PROGETTISTA DELL'INTERVENTO
IL TECNICO

TIMBRO E FIRMA