



COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PROGETTO

Modifiche in itinere - adeguamenti pareri regionali

arch. VALIA GALDI
Collaborazione
arch. STEFANIA VERNAZZA

il dirigente Edilizia Privata e Urbanistica
ing. LUCA MARIO BONARDI

REDAZIONE A CURA DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA TEMPORANEA 2

IL DIRIGENTE S.O.T. 2

dott. arch. GIANNI PERUGGI

IL GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. VALIA GALDI
dott. geom. CLAUDIO VASELLI
dott. ing. IVAN SQUERI
dott. arch. STEFANIA VERNAZZA
dott. geol. GABRIELE STAGNARO

CONSULENZE

dott. arch. FRANCO LORENZANI
per gli aspetti generali
dott. FRIDA OCCELLI - Studium s.a.s.
per analisi archeologica

COLLABORAZIONI

dott. arch. MIRIAM RONFA
dott. JACOPO AUDITORE
dott. SIMONE NOBILE
MIRIAM PIETRONAVE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 in data 08/05/2020
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020

STRUTTURA DEL PIANO

Agg. Gennaio 2020

REPERTORIO DELLE DISPOSIZIONI DELLE AREE PROGETTO

REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Premessa

Il processo di elaborazione del Piano Urbanistico Comunale nel proprio percorso di lavoro ha posto in luce come l'affermazione delle condizioni di qualità della struttura urbana, a costituire momento fondativo delle strategie del Piano debba trovare occasioni di esperienza diretta, quasi in termini esemplari, nel trattamento di parti significative della città.

In questo senso l'applicazione degli intendimenti del Piano attraverso la illustrazione di progettazioni di massima di siti cittadini di larga notorietà, in cui viene a sperimentarsi l'applicazione di principi ispirati al miglioramento delle condizioni di qualità urbana, sia dal punto di vista della funzionalità collettiva del sistema città, che nel riconoscimento di valori d'ambiente e documentari in stato di sottoutilizzo o di degrado, ha consentito, anche nei confronti in corso d'opera con la comunità locale, di superare lo iato che spesso si ritrova tra la percezione della sola "norma urbanistica" ed il suo esito concreto, leggibile anche dal cittadino comune.

I progetti d'area quindi come componente strutturale del Piano, in cui l'aspetto normativo puntuale trova la propria espressione al livello progettuale edilizio, ancorchè di massima, favorendo tra l'altro la possibilità, in casi di particolare idoneità, di disporre le specifiche condizioni regolamentari, anche a carattere pattizio tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione che consentano il raggiungimento di obiettivi positivi nei confronti della qualità della città e della sua positiva fruizione da parte di tutti.

Il contenuto dei progetti diviene "regola operativa" per l'attuazione degli interventi in corrispondenza dei siti interessati, con valore che può andare da quello meramente esemplificativo e di semplice indirizzo a quello più pregnante di indicazione direttiva sovraordinata alla stessa norma generale dell'ambito di cui il sito fa parte.

A costituire contenuto diretto del PUC sono stati introdotti 8 progetti d'area, segnalati con apposito perimetro nella tavola di suddivisione del territorio in Ambiti e Distretto, le cui schede illustrative dei contenuti del progetto e delle sue implicazioni dal punto di vista normativo vengono raccolte a comporre il presente Repertorio.

I progetti d'area considerati sono i seguenti:

1. Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2. Recupero Torre quattrocentesca
3. Esedra di Palazzo Marana e collegamento con via Martiri della Liberazione
4. Piazza della Fenice
5. Area lungo Via Chiarella
6. Complesso Villa del Conte collina delle Grazie
7. Intervento in Via G.B. Pianello
8. Ex aree Gas tra via Parma e l'Entella

Articolazione delle schede del progetto d'area

La scheda di ciascun progetto contiene nel frontespizio i principali elementi identificativi del progetto, l'ambito di appartenenza nel PUC e l'indirizzo che il P.T.C.P. assegna all'area interessata e nelle pagine successive, in forma sintetica, è illustrato lo stato di fatto dell'area e l'obiettivo che nelle intenzionalità del Piano viene posto a base della proposta progettuale.

Di seguito vengono illustrate le principali caratteristiche del progetto, il suo dimensionamento ed i parametri principali, ed in apposito capoverso, ove ve ne sia la previsione, le dotazioni pubbliche la cui realizzazione compiuta in contestualità al progetto costituisce la risposta a specifiche esigenze di funzionalità e di qualità del sistema urbano chiavarese.

Tali elementi di disciplina costituiscono contenuto normativo prevalente rispetto alle disposizioni dell'ambito di PUC interessato.

Con riferimento alle disposizioni vigenti (L.R. 16/2008 e s.m.) vengono quindi specificate le modalità abilitative richieste per l'attuazione delle previsioni del progetto e le norme, anch'esse con valore prevalente rispetto a quelle d'ambito, di tutela, in pendenza dell'attuazione della previsione di progetto, nei confronti di interventi che possano interdire la successiva attuazione del progetto previsto.

La scheda contiene infine illustrazioni grafiche della proposta progettuale di massima.

EX ORATORIO S. CATERINA E PIAZZA DEI BASTIONI

Ambito di appartenenza	AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico
Indicazione toponomastica	Via S. Antonio - Piazza dei Bastioni
Identificativi catastali interessati	Foglio 15 - Mappali 212, 211, 891, 1421
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	SU



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti



Progetto d'area n°1 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°1 - Ortofoto

Stato di Fatto

L'area di progetto, coincidente con la porzione verso sud-ovest del centro storico murato, si caratterizza per la presenza di potenzialità spaziali ed architettoniche di estremo rilievo che attualmente sono del tutto nascoste, imprigionate da altre generiche funzioni ma che meritano assolutamente di poter essere disvelate e rivitalizzate ad arricchire il richiamo e la qualità di Chiavari.

Il perimetro dell'area di progetto comprende:

- un edificio del 1500 coincidente perimetralmente con una fortificazione angolare con sommità perimetrale dotata di merlature a coda di rondine, bastione d'angolo e relative garitte dove nel 1549 per la difesa contro i pirati barbareschi, fu rafforzata e dotata di due pezzi di artiglieria.

Al suo interno il bastione racchiude oggi una antica cereria di proprietà privata con ingegnose ed uniche attrezzature ottocentesche ancora perfettamente funzionanti, la cui attività di realizzazione di candele religiose sembra persino risalire all'anno 1300.

- un edificio di proprietà comunale dall'esterno apparentemente anonimo, anastomizzato ad un edificio a vocazione scolastica che nasconde in realtà un antico oratorio che ha conservato fortunatamente il suo primigenio impianto costitutivo con navata centrale e due laterali, archi a sesto acuto tamponati e colonne e capitelli in marmo scolpiti e tetto ligneo a due acque molto ben conservato, dedicato originariamente a Santa Caterina.

Attualmente è sede di una officina meccanica a funzione didattica, utilizzata dall'Istituto Natta – De Ambrosis in via di dismissione con ritorno nella piena disponibilità dell'Amministrazione.

- una piazza interna, protetta da edifici storici lungo tutto il suo perimetro che la riparano dal vento tanto da accentuarne possibili, diverse potenzialità di fruizione pubblica, in luogo dell'attuale banale utilizzo a parcheggio pubblico non regolamentato.

La piazza ha come proprio sfondo verso ovest costituito dall'antico bastione lungo le mura difensive della città dove ai suoi piedi esisteva il fossato, e l'antico scalo di alaggio ed approdo, denominato delle "feluche" o più gergalmente delle "barche lunghe" in quanto quivi attraccavano leudi, sciabecchi, tartane ed altre imbarcazioni di tipo commerciale di discreta lunghezza.

La parte verso mezzogiorno della piazza, originariamente a cui erano addossate le costruzioni legate allo scalo, trasformate poi nelle "case della marina", ed oggi pienamente recuperate ad usi abitativi e commerciali al piano strada, confina e perimetra lo spazio tra la linea edificata e le mura di difesa della città, generando spontaneamente la piazza del bastione così come la vediamo oggi.

Obiettivi del progetto

Costituisce obiettivo primario del progetto d'area recuperare interamente ad un qualificato uso collettivo, legato ai valori propri del centro storico della città, uno spazio edificato di grande valore, affacciato su di una piazza interna chiusa e riparata, che ha come proprio sfondo il bastione murario di ponente dell'antica cinta cittadina, partendo dall'opportunità di riconsegnare, pienamente recuperato nei suoi valori storico-architettonici d'impianto originario, l'antico oratorio dedicato a Santa Caterina, la cui composizione è oggi celata da tamponamenti successivi ed è sottoutilizzato quale laboratorio meccanico a servizio di un Istituto tecnico.

Indicazioni progettuali

L'intervento di recupero dell'antico spazio dell'Oratorio individuato dal progetto si propone un percorso coerente con la lettura storica e tipologica dello stato dei luoghi, in quanto elimina unicamente le incongrue superfetazioni esistenti e de facto "libera" dalla loro prigionia le colonne di marmo presenti ed i tamponamenti, ridando lettura e godibilità delle arcate a sesto acuto molto alte ed eleganti, mirando, tra l'altro al recupero della originaria pavimentazione.

Ciò per riconsegnare alla città ed ai suoi cittadini un ambiente baricentrico alla città ed inglobato nel suo centro storico, tale da offrire una volta restaurato uno spazio da dedicare, a titolo di esempio a favore dei giovani con un uso di biblioteca multimediale indoor con postazioni informatiche WI-FI e/o rete LAN (Local Area Network).

La struttura progettata si presenta come un luogo luminoso, protetto dalle intemperie dalle ampie vetrate, protetto dal traffico in quanto area completamente pedonale, facilmente "accessibile e fruibile" da tutti.

In coincidenza dell'intervento sull'antico Oratorio l'indicazione progettuale propone di intervenire attraverso operazioni di restauro scientifico sul volume del bastione a rendere visitabile i suoi spazi interni occupati dal laboratorio cereria e dai suoi uffici ubicati al piano superiore così come si trovano e gli spazi esterni composti da terrazze merlate e garitte una volta ristrutturare con garbo e cura.

Relativamente alla piazza l'intervento prevede l'eliminazione dell'improprio banale parcheggio esistente, rimuovere l'asfaltatura presente, lastricare la piazza con basoli in arenaria e munirla di arredi tali da richiamare la storia chiavarese, con due filari laterali di alberature ombreggianti lasciando la piazza libera e disponibile ad utilizzi collettivi.

A completamento dell'intervento la previsione comprende l'indicazione della ristrutturazione di un piccolo volume, di forma caratteristica posto a lato della piazza in prossimità del vico del bastione, sede prima di centrale termica ora smantellata, e attualmente privo di alcuna funzione, idoneo per caratteristiche, posizione e dimensioni a ospitare eventualmente un pubblico esercizio anche a servizio al nuovo spazio riconquistato dell'ex - oratorio.

Aspetti archeologici. La centralità storica dell'ambito nel quale si opera, impone che qualora si intervenga sul sedime la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art.25) in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Dotazioni pubbliche previste

Il progetto d'area prevede interamente sistemazioni di tipo pubblico con la sola accezione della sistemazione interna dell'antico bastione, la cui funzione d'uso peraltro non potrà che risultare anch'essa di particolare interesse collettivo.

Titolo abilitativo richiesto

Approvazione progetti di intervento della pubblica amministrazione anche per singole componenti, previa espressione di parere del C.C. su progetto d'insieme complessivo.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

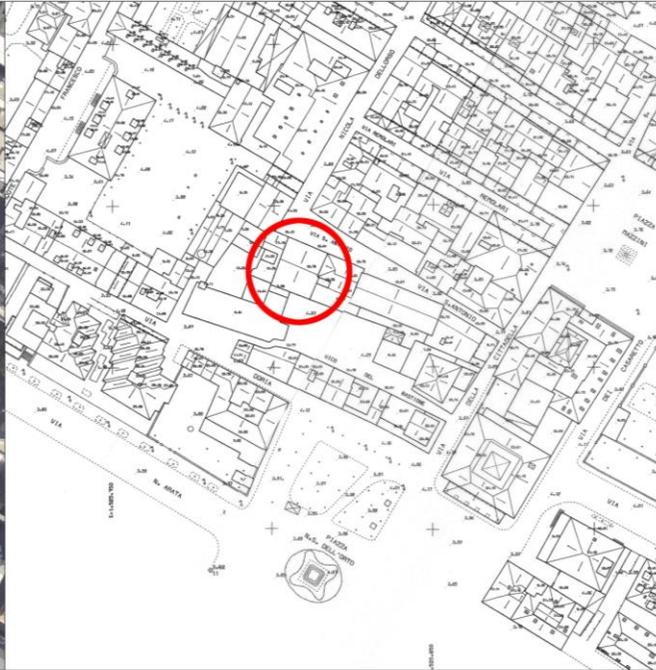
In pendenza dell'approvazione dei progetti volti alla attuazione delle previsioni dell'area, in conformità alle indicazioni contenute nella presente scheda, non sono ammessi interventi volti alla conferma, anche attraverso semplici opere manutentive e di restauro di parti edificate, quali ad esempio i tamponamenti delle arcate dell'aula dell'ex oratorio incongrue con le nuove sistemazioni previste.

In connessione all'obiettivo della maggior pedonalizzazione della piazza dei bastioni non è ammessa la trasformazione in parcheggi privati di parti dei piani terra degli edifici fronteggianti la piazza stessa, con divieto di modifica delle aperture esistenti.

Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso delle porzioni edificate di proprietà privata facenti parte del bastione o alterazioni delle partizioni interne e delle attrezzature fisse che siano determinanti per l'identificazione dell'attività di cereria.



▲ Ortofoto - Individuazione area di progetto (1:500)



▲ Stralcio planimetrico - Individuazione area di progetto (1:500)

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di Caserta - Teramo
Servizi Clienti

Visura per immobile
Situazione degli atti informati al 16/05/2014

Data: 06/05/2014 - Ora: 09:01:29 File
Visura: T3021 Pag. 1

Dati della richiesta: Comune di CASERTA (Codice: 8423)
Provincia di CASERTA

Catone Pubblicità: Foglio: 17 Particella: 1421

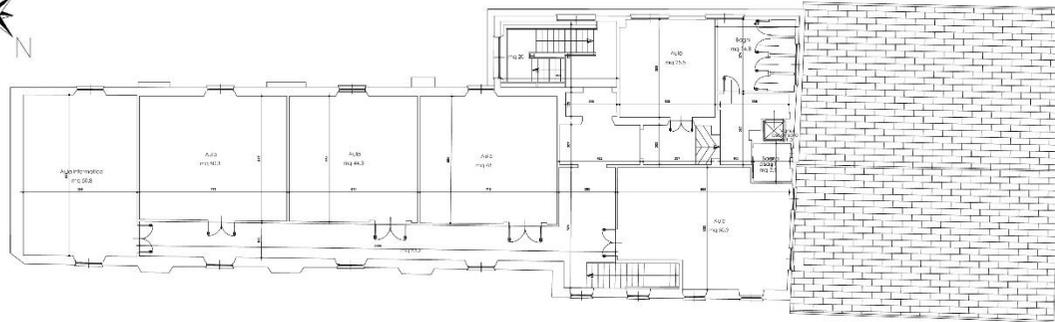
Tipo immobiliare		IMMOBILE/LAVORAZIONE		IMMOBILE/ESTERNO	
N.	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE
1	IMMOBILE	IMMOBILE	IMMOBILE	IMMOBILE	IMMOBILE

INVESTIGATO: ...

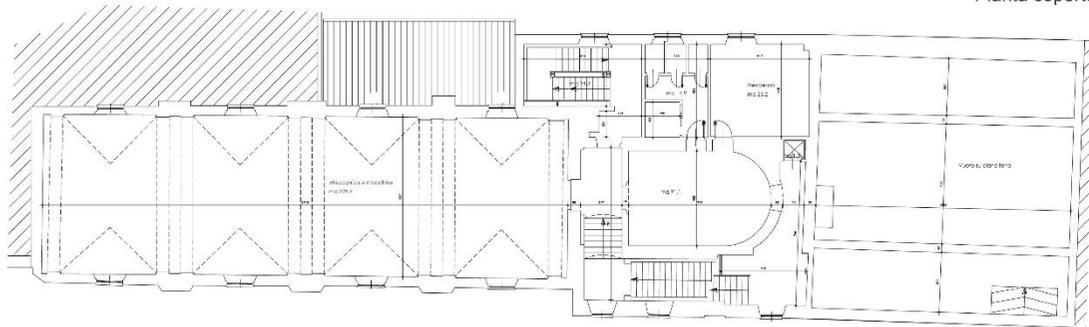
▼ Piano di Bacino - fascia di inondabilità A (Stralcio 1:2000).

▼ PRG ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F1 Sottozone per attrezzature sopracomunali destinate all'istruzione (Cf VIII - art.6.01.8). (Stralcio 1:2000).

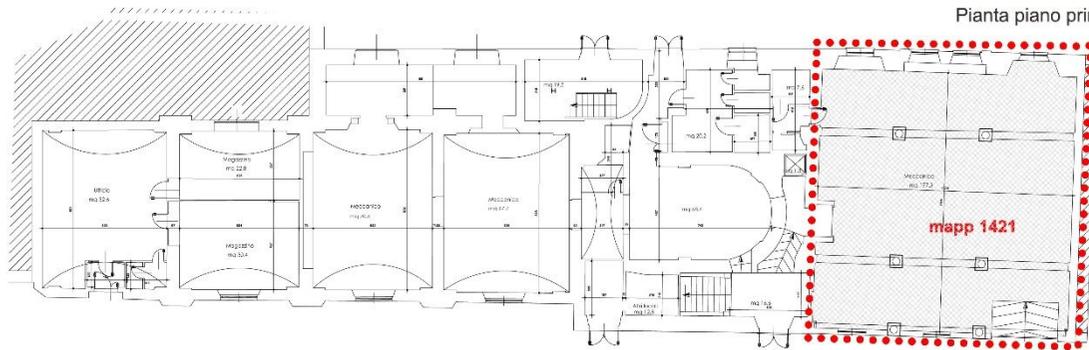




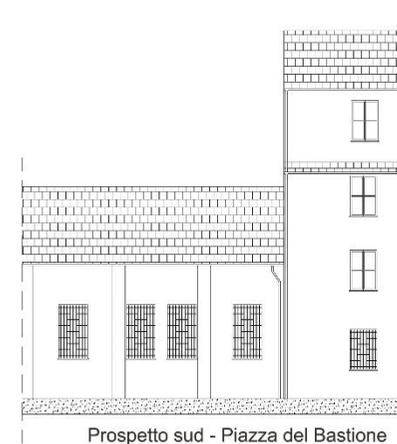
Pianta copertura



Pianta piano primo



Pianta piano terra



Prospetto sud - Piazza del Bastione



Prospetto nord - Via S. Antonio



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



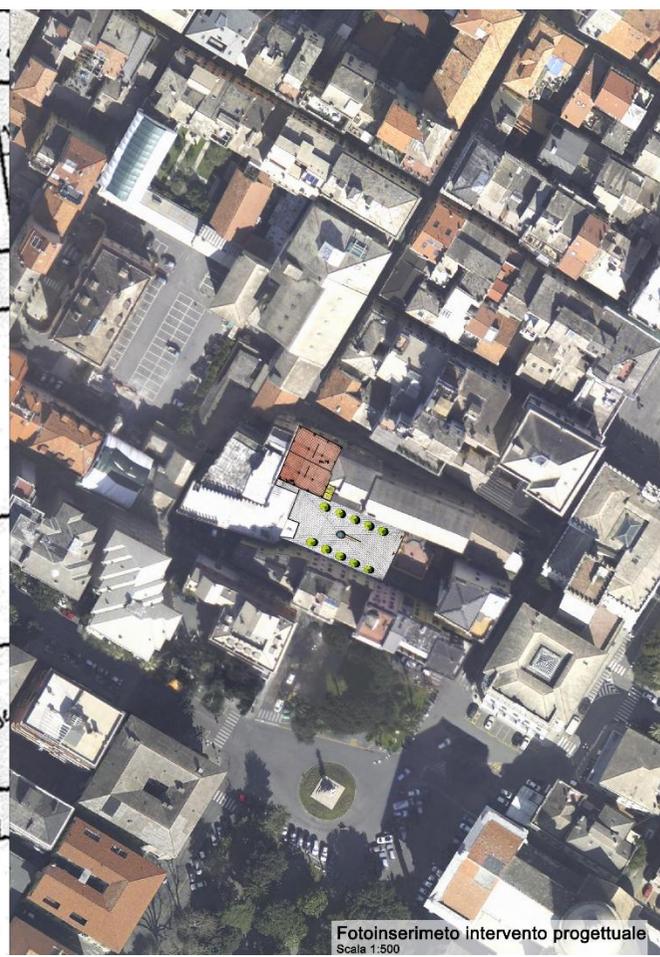
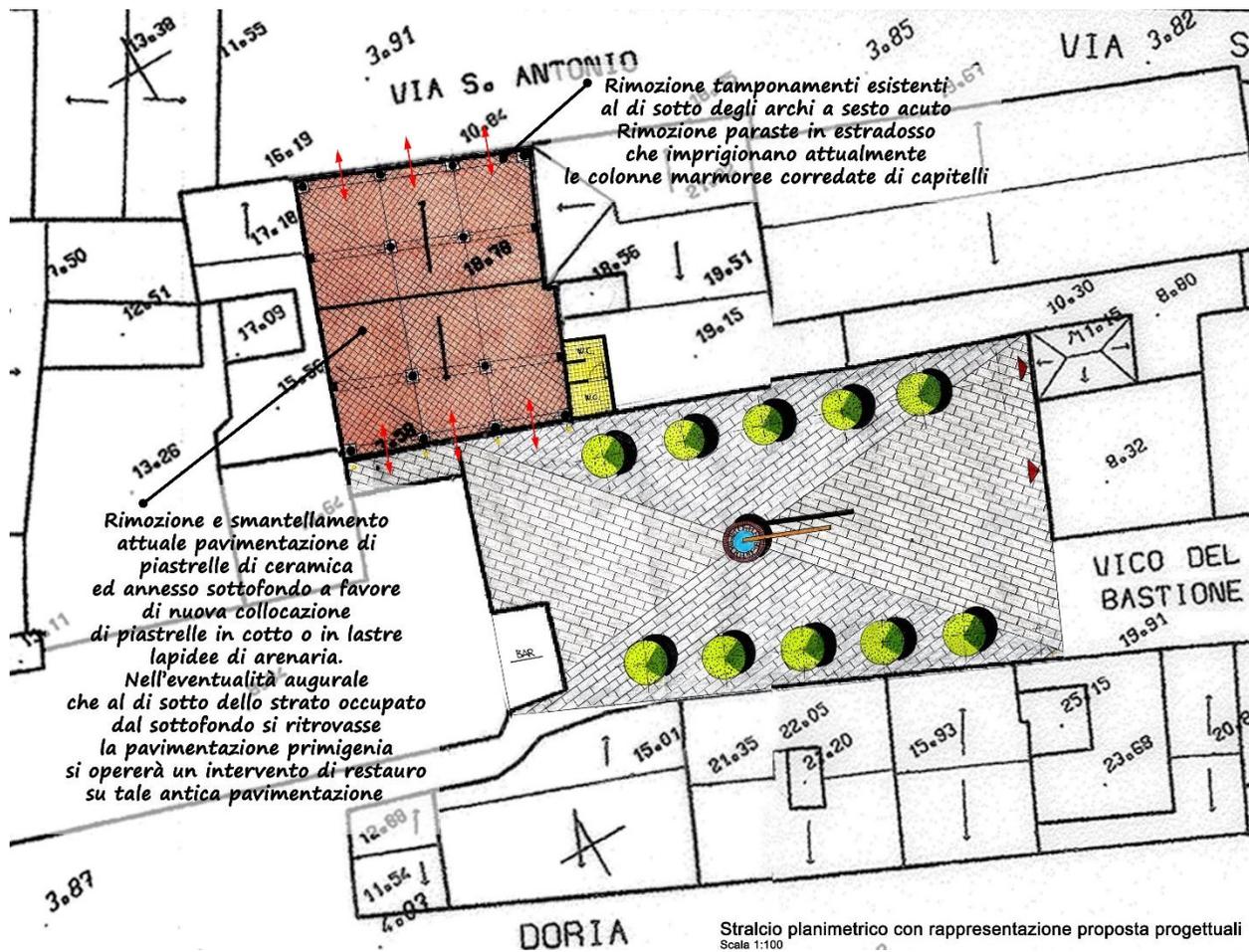
FOTO 7

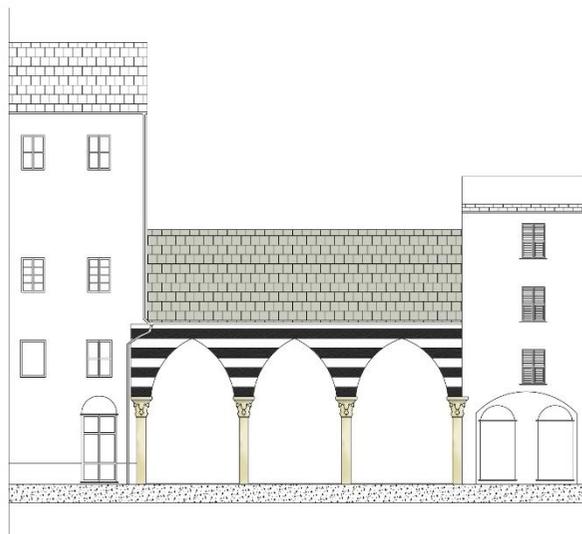


FOTO 8

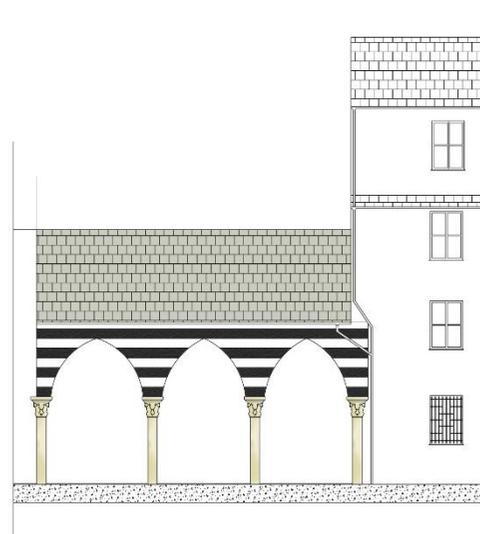


FOTO 9





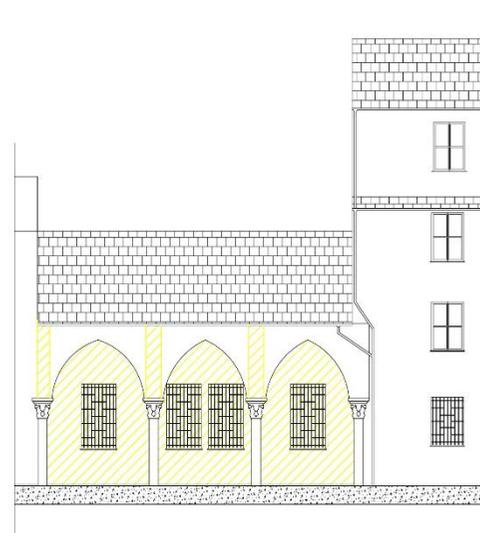
Prospetto nord - Via S. Antonio



Prospetto sud - Piazza del Bastione



Stato di raffronto
Prospetto nord - Via S. Antonio

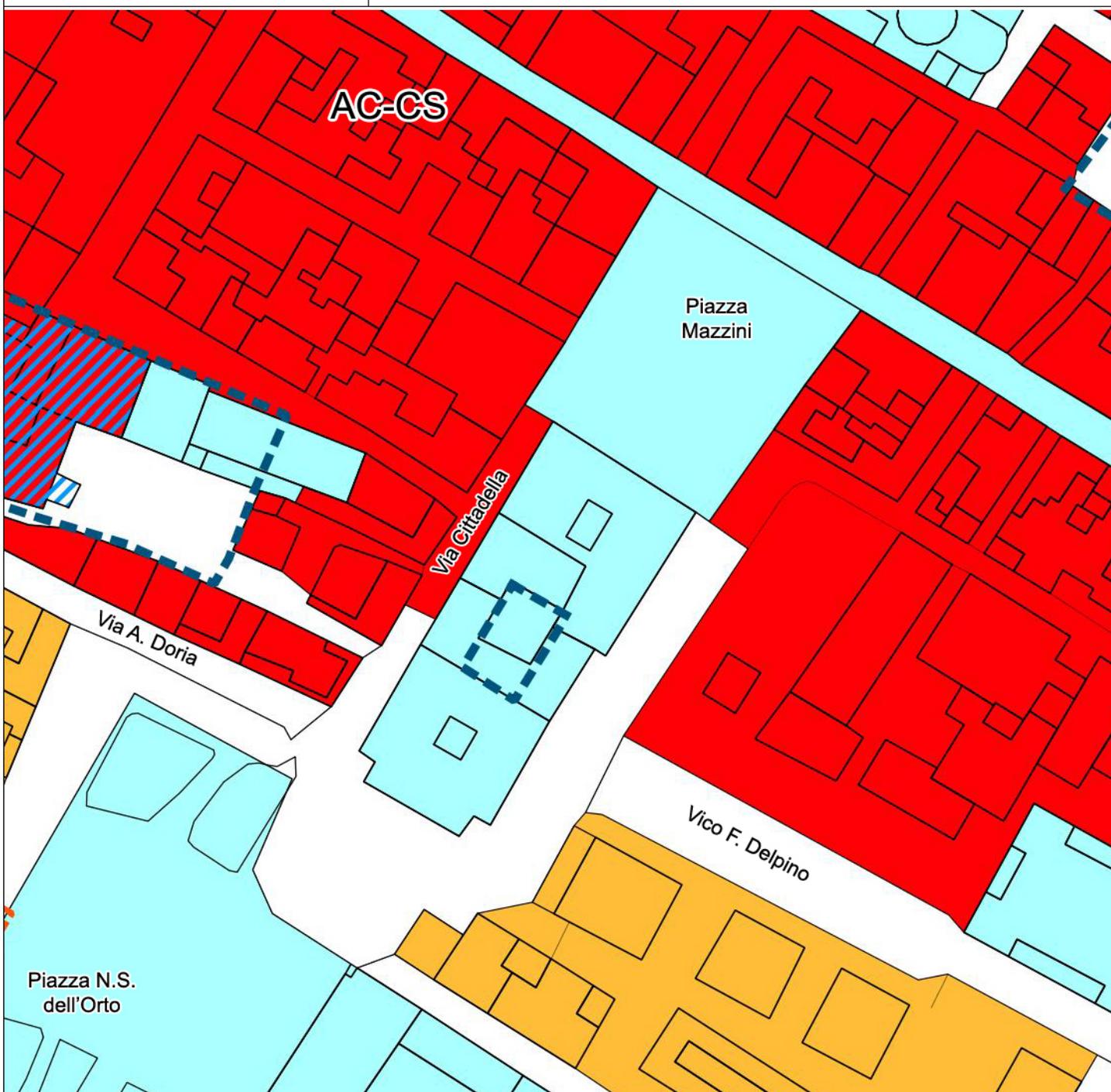


Stato di raffronto
Prospetto sud - Piazza del Bastione

 Demolizioni
 Costruzioni

RECUPERO TORRE CINQUECENTESCA

Ambito di appartenenza	AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico
Indicazione toponomastica	Via della Cittadella
Identificativi catastali interessati	Foglio 15 - Mappali 288
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	SU





Progetto d'area n°2 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°2 - Ortofoto

Stato di Fatto

In prossimità dell'antica " porta della marina " ora scomparsa che, era la porta principale di ingresso sud della città, costituente una delle tre porte - varco dell' intera cinta muraria fortificata, esiste un nucleo di edifici storici quali l'ex palazzo di giustizia nel sito dove era l'antica Cittadella accreditata intorno al 1404) la sede del Comune con a congiungerli la torre cinquecentesca che domina con la mole l'intero centro antico cittadino.

Questo straordinario organismo edilizio, un tempo anche prigione, e che presenta al proprio interno un deposito di documenti di valore archivistico e storico non è al momento utilizzata se non per ciò che concerne il piano terreno sede oggi di archivio protetto degli uffici comunali dell'anagrafe che sono stati realizzati ai piedi della base fondazionale strombata della torre.

Lo stato di conservazione interno della torre , pur nei suoi elementi di degrado edilizio presenta una rilevante potenzialità culturale dato dalla presenza di un importantissimo archivio composto da antichi documenti contenuti da faldoni rilegati in pelle e filze che comprendono un periodo compreso tra il 1428 ed il 1851 che, costituiscono complessivamente un vasto patrimonio documentario della società chiavarese estendendosi anche al suo vasto comprensorio tra il primo seicento e la seconda metà del settecento.

All'esterno dei paramenti murari perimetrali di presentano invece consistenti problematiche di degrado strutturale e dei con presenza di decoesioni e distacchi dell'intonaco per cui da circa due anni si è reso indifferibile installare alla base della torre delle mantovane in struttura metallica tubolare e tavole lignee per il contenimento di materiale che cade a terra, a protezione dei passanti.

La torre chiavarese, viene costruita nel 1537 ed adibita al ruolo di prigione per poi tramutarsi nel dopoguerra quale archivio, la sua altezza stimata è di circa 30,00 metri dall'attuale piano stradale.

Sotto il profilo localizzativo e funzionale, la torre è posta in modo fortemente baricentrico alla città, ed ha conservato intrinsecamente il suo impianto costituito fatto da muri apparecchiati con conci lapidei di grande dimensione ammorsati negli angoli, mediante la tecnica "a pettine", e da mattoni in laterizio associati con la tecnica dell'opus mixtum con protezione dei paramenti murari sia esternamente che internamente in malta di calce, cemento ed inerte medio grande che, specialmente all'esterno , presenta distacchi , lacune e decoesioni abbastanza diffuse, laddove è ancora presente.

Obiettivi del progetto

L'intervento progettuale è volto a poter riconsegnare questo manufatto alla città per ricavarne un polo museale sulla storia di Chiavari e sul ruolo baricentrico che la stessa ha sempre rivestito nel comprensorio del Tigullio, salvaguardando il poderoso archivio contenuto al suo interno potendo rendere, tra l'altro visitabile il belvedere della torre che presenta una straordinaria e molto suggestiva veduta a 360 °sulla città, sul mare e sulle montagne che la circondano.

Indicazioni progettuali

Il progetto prevede un intervento di restauri scientifico del monumento, da condursi necessariamente con la partecipazione della competente Soprintendenza, con consolidamento delle sue strutture anche al fine di rendere visitabile l'intero complesso all'interno del sistema di fruizione dei valori di cultura e di storia che Chiavari presenta.

Aspetti archeologici. Il rilievo storico della struttura impone che qualora si intervenga sul sedime, la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art.25) in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Titolo abilitativo richiesto

Approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale previo autorizzazione della competente soprintendenza in applicazione del vincolo gravante sull'immobile ai sensi della parte seconda del D. Lgs, 42/2004 e s.m.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti alla conservazione dell'immobile in presenza del vincolo a bene culturale della Soprintendenza.

Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari

Inquadramento nel contesto urbano



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari

Alcuni stralci pittorici di archivio repenti durante le fasi di ricognizione storica e documentativa presso la Società Econimoca di Chiavari



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
La Torre



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
Viste panoramiche dalla sommità - belvedere Torre



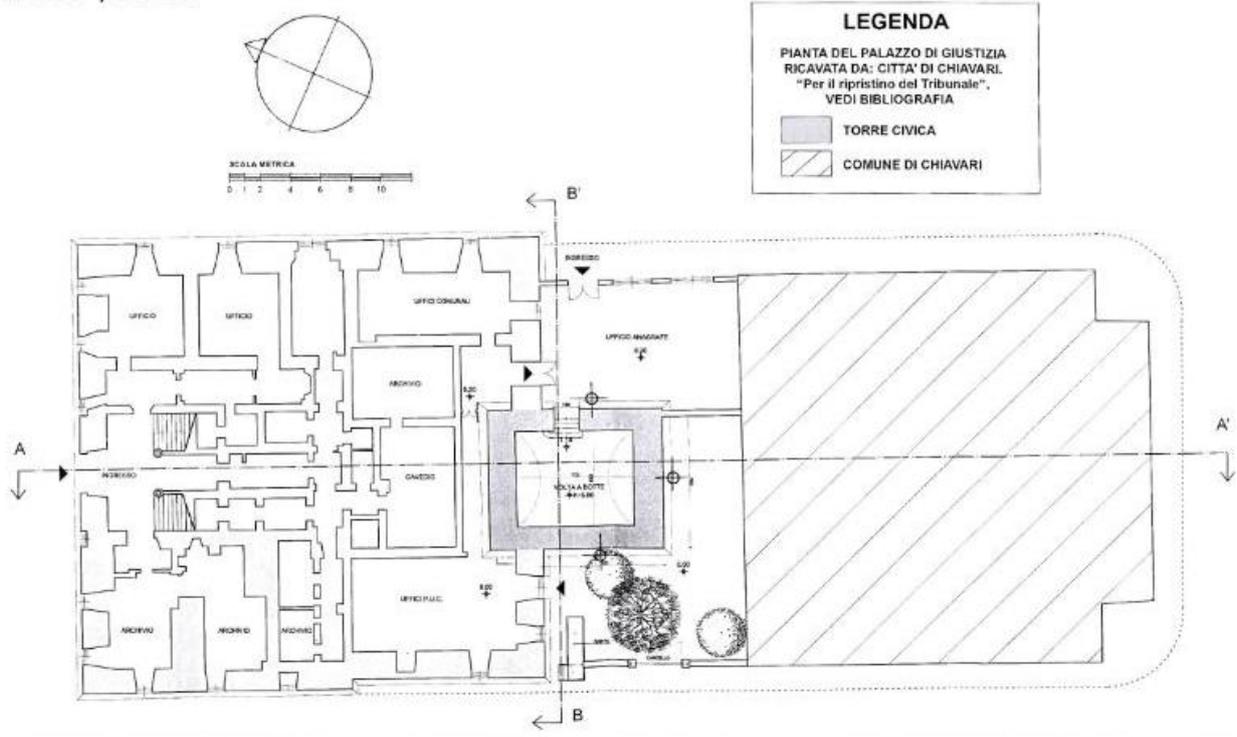
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
Alcuni dettagli del quattrocentesco organismo edilizio



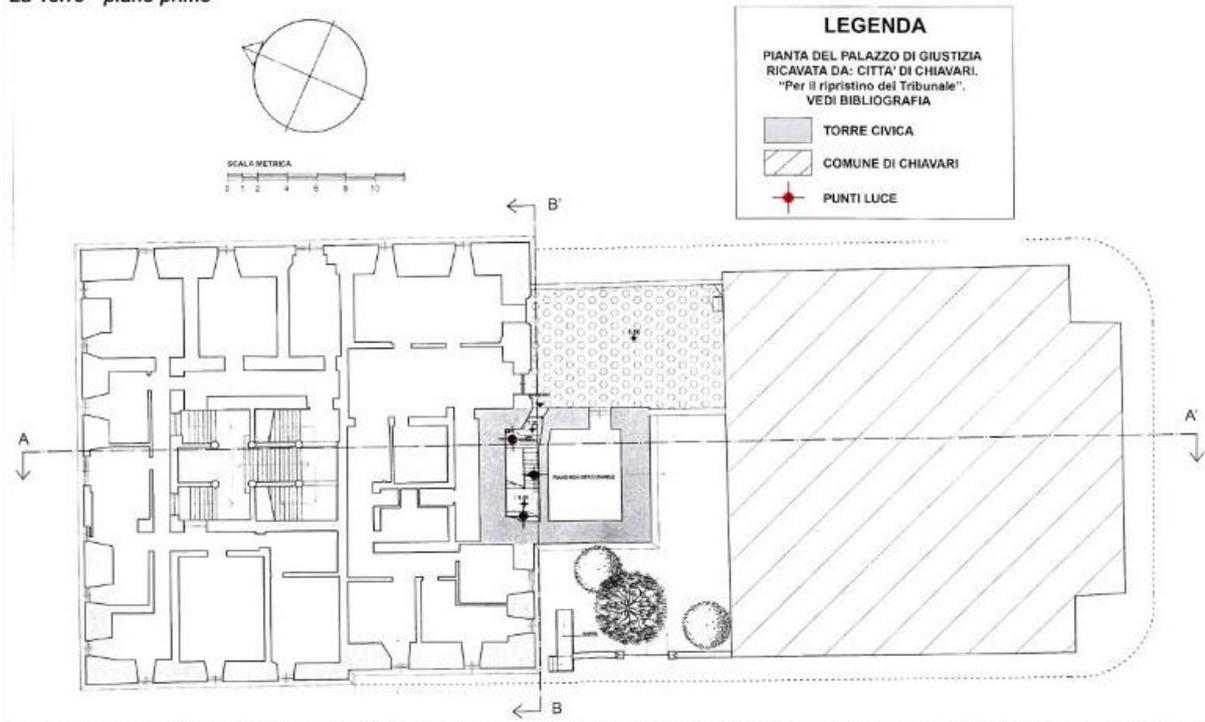
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
Alcuni dettagli del corpo ed inesplorato archivio storico



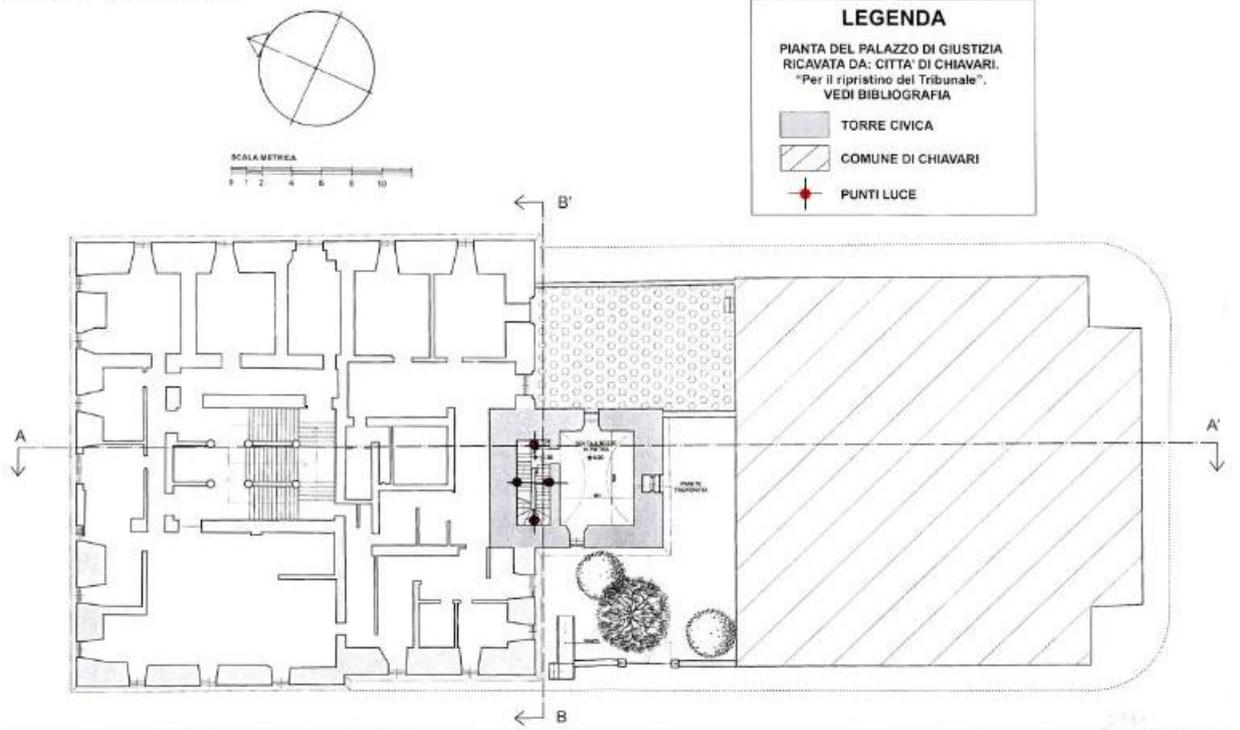
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano terra



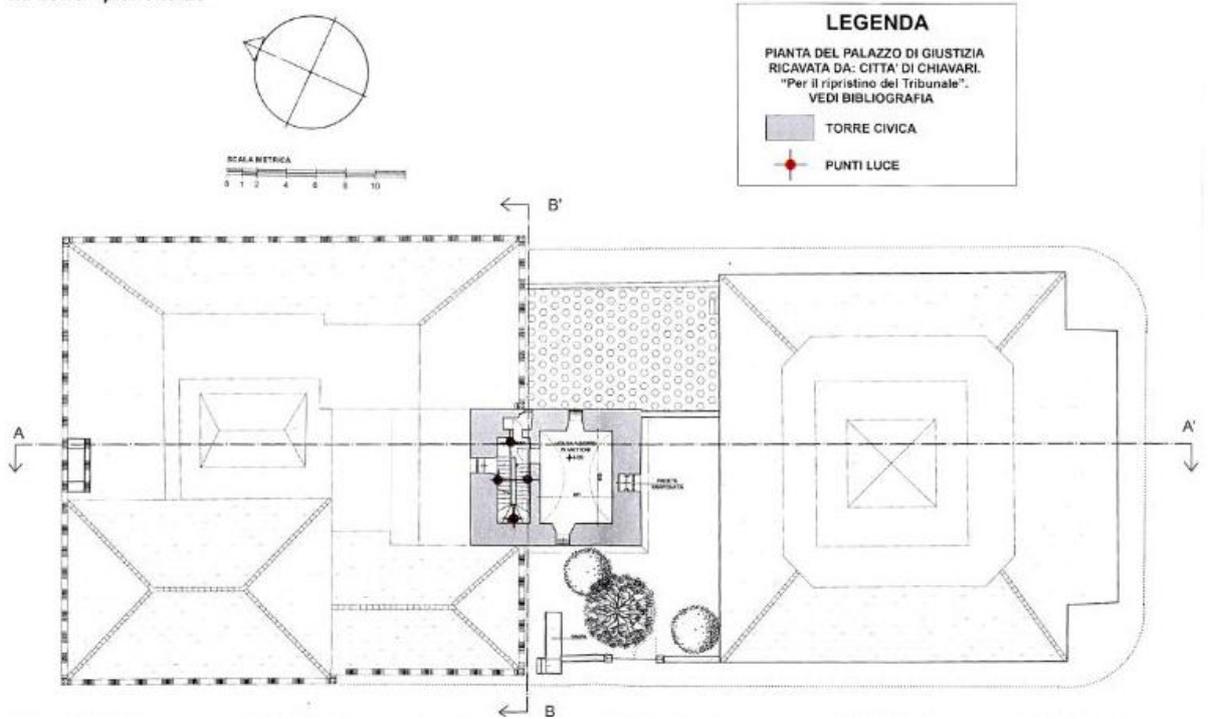
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano primo



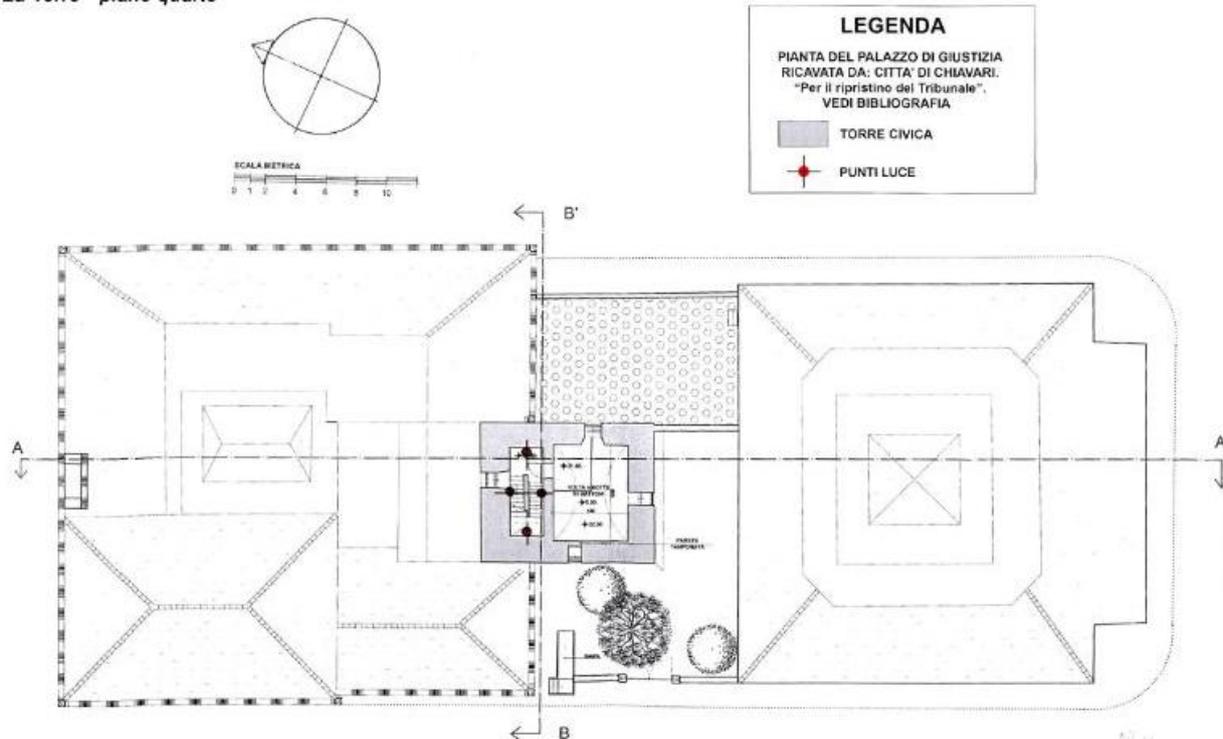
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano secondo



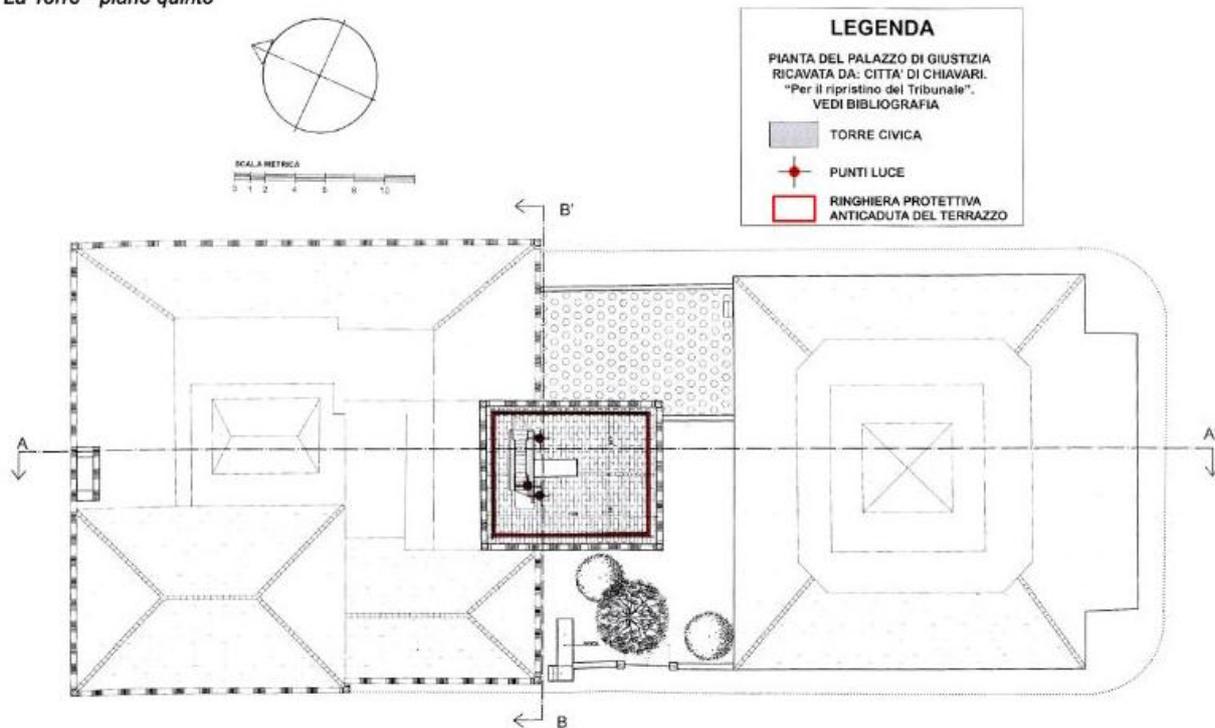
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano terzo



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano quarto

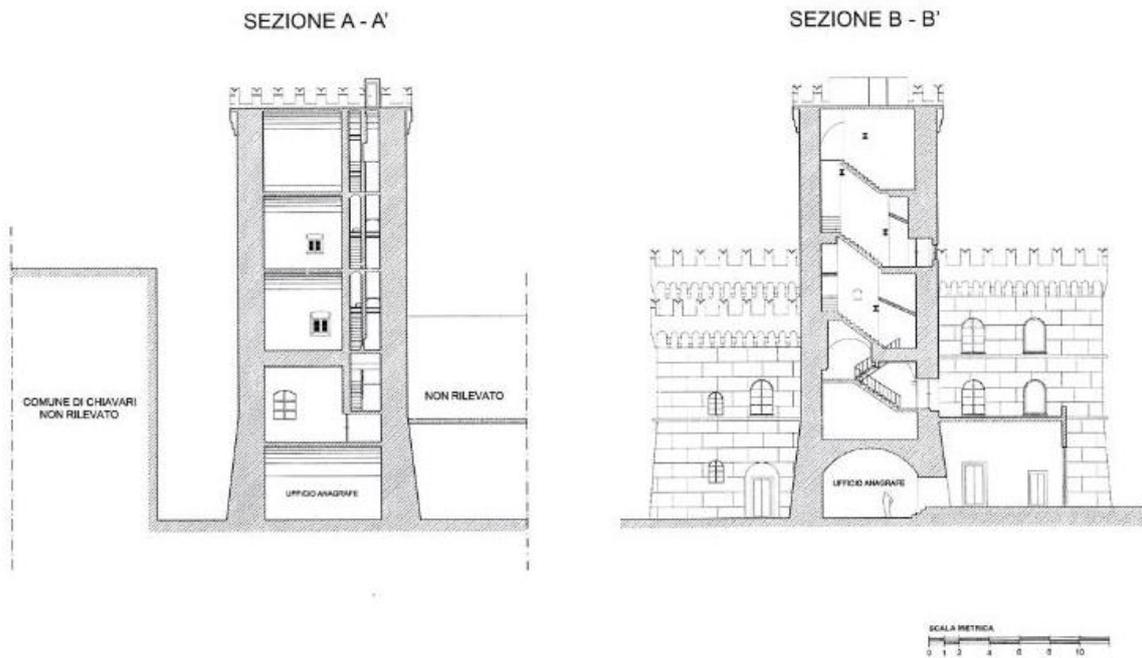


Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
 La Torre - piano quinto



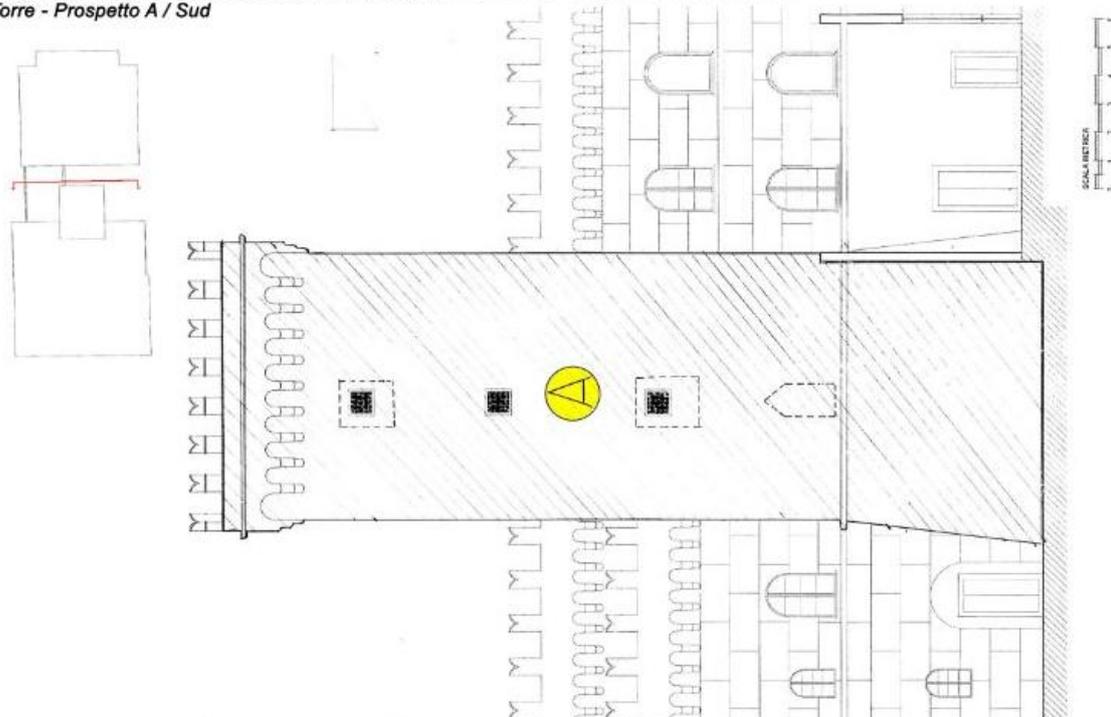
Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari

La Torre - Sezioni

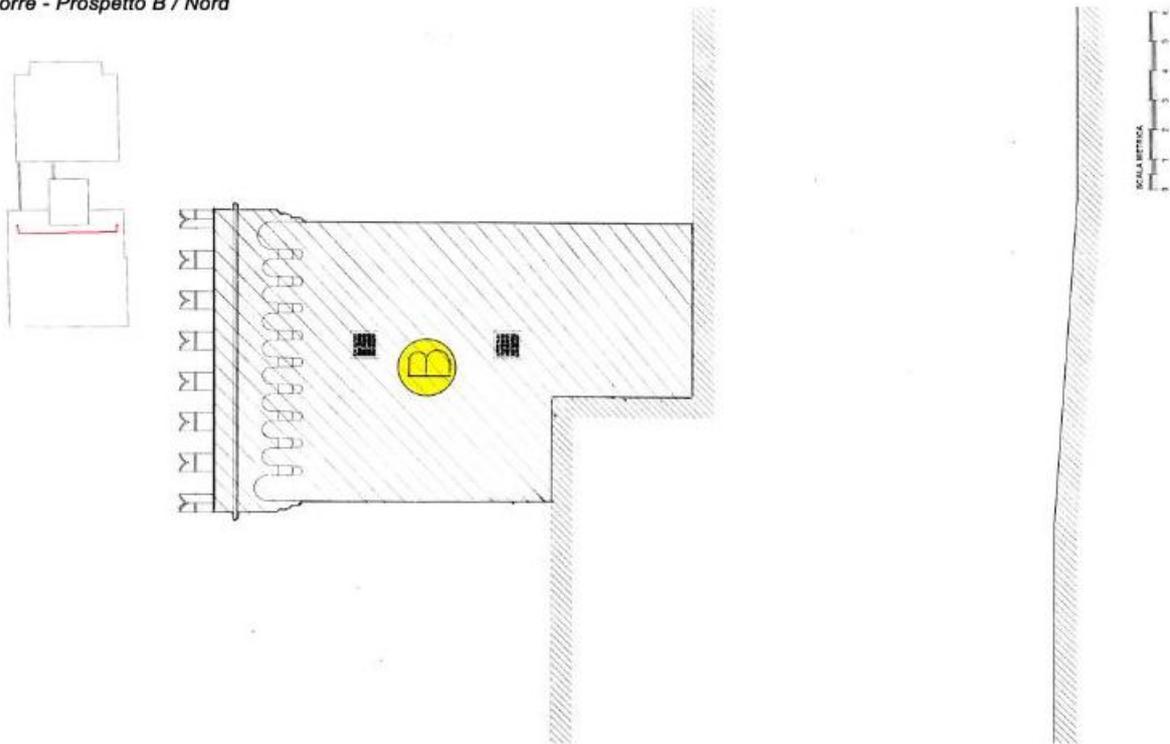


Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari

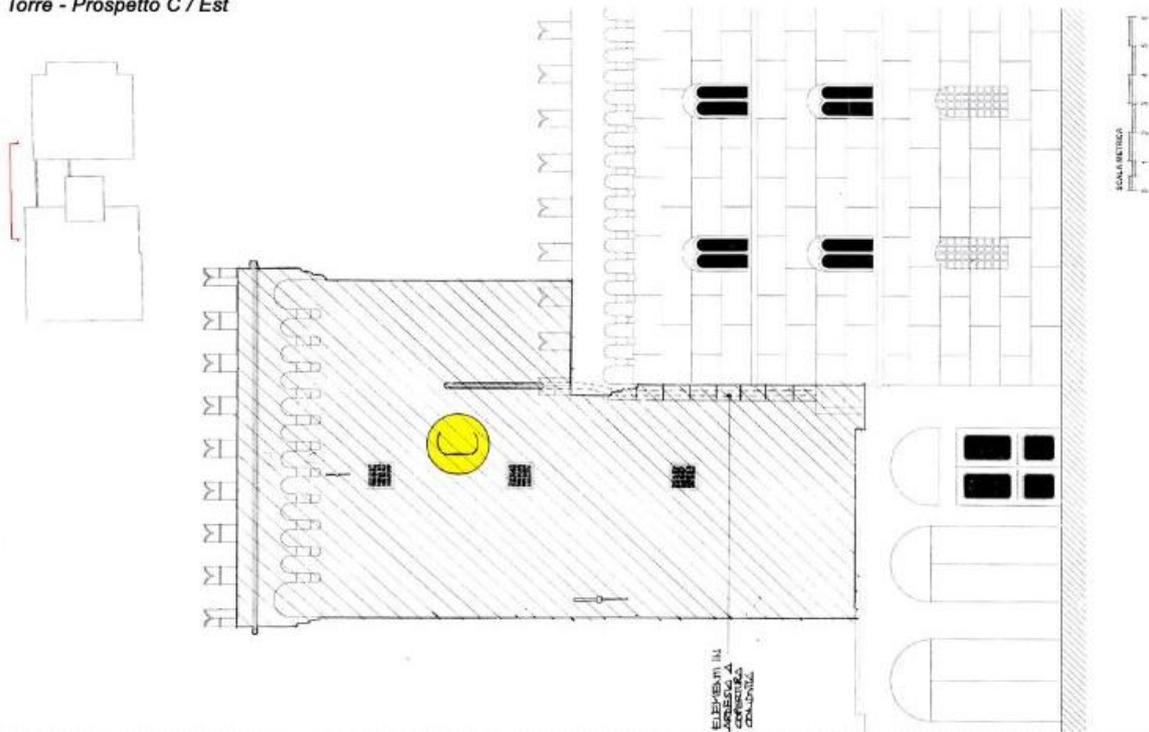
La Torre - Prospetto A / Sud



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
La Torre - Prospetto B / Nord



Restauro e risanamento conservativo della Torre Civica di Chiavari
La Torre - Prospetto C / Est





Stato attuale: Piazza del Bastione



Stato di progetto: veduta da Piazza del Bastione

Ipotesi di chiusura degli archi a sesto acuto mediante installazione di vetrate con disegno e profili congiuntamente scelti con Soprintendenza.



Immagine storica: Via S. Antonio



Stato di progetto: veduta da Via S. Antonio

Idee progettuali

- Restituzione alla città uno spazio attualmente non fruibile dai cittadini
- Rimozione dei tamponamenti in blocchetti in c.l.s. degli archi esistenti
- Rimozione della paraste in mattoni in estradosso che imprigionano le colonne circolari marmoree
- Rimozione della pavimentazione esistente in piastrelle di ceramica e relativo sottofondo che si spera possa nascondere l'antica e primigenia pavimentazione ipotizzata in lastre rettangolari lapidee. Per quanto concerne il pavimento esistente, se dopo la sua rimozione e del relativo sottofondo, non si potesse recuperare la primigenia pavimentazione, si opterà per una nuova lastricatura con materiali e disegno consoni al periodo costitutivo dell'impianto e che verranno scelti di concerto con la soprintendenza dei beni architettonici.
- Eliminazione di tutte le superfetazioni esistenti esterne ed interne, per poi procedere ad un calibrato nonché puntuale restauro delle parti a vista.
- Illuminazione del nuovo organismo edilizio "liberato" mediante luci interne funzionali ed esterne di gala.

ESEDRA DI PALAZZO MARANA E COLLEGAMENTO CON VIA MARTIRI DELLA LIBERAZIONE

Ambito di appartenenza	AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico
Indicazione toponomastica	Via Martiri della Liberazione
Identificativi catastali interessati	Foglio 15 - Mappali 2032, 2033, 2034
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	SU





Progetto d'area n°3 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°3 - Ortofoto

Stato di Fatto

L'importante palazzo chiavarese dei Falcone - Marana risalente alla prima metà del XVIII sec. in stile barocco genovese restaurato nel 1870 con all'interno scaloni monumentali simmetrici e balcone marmoreo curvo di alto valore architettonico, presenta un asse con il suo accesso principale lungo la via G. Raggio un esedra prospiciente il suo prospetto principale che si apre verso l'antico giardino di mezzogiorno del palazzo, oggi largamente compromesso da successivi interventi che si conclude contro l'edificato in linea lungo Via Martiri della Liberazione.

L'impostazione simmetrica dell'asse palazzo-esedra-giardino con conclusiva apertura verso Via Martiri della Liberazione appare ancor oggi evidente nella stessa composizione della quota stradale dei palazzi in linea lungo la stessa via che evidenzia la presenza di un varco originario tra giardino e via largo circa 5 intasato solo intorno agli anni '40 con una struttura leggera e trasparente quando in questo giardino si insedia una piccola attività florovivaistica, che si affacciava sull'attuale Via Martiri della Liberazione .

Più recentemente la percezione del varco, che costituiva comunque un valore meritevole di conservazione in quanto consentiva la lettura del giardino oltre la schiera edificata, è stata invece compromessa dalla presenza di una attività commerciale che organizzata in termini diversi da una semplice serra impedisce la vista dalla strada verso il quello straordinario spazio costituito e caratterizzato dall'impianto giardino - esedra - palazzo del barocco genovese.

Presenza di vincoli particolari

- 07/00045321 Palazzo Falcone Marana, anno del decreto di vincolo: 1987

Obiettivi del progetto

Salvaguardia e valorizzazione dell'intero originario complesso del Palazzo Marana nella sua composizione complessiva definita dalla presenza dell'asse Palazzo-esedra-giardino, a garantire la riconoscibilità di un modello di residenza nobiliare che presentava diversi esempi nella Chiavari del '700.

Indicazioni progettuali

Salvaguardia della intervisibilità dell'asse tra via Martiri della Liberazione e giardino di Palazzo Marana e delle caratteristiche compositive formali e di materiali visti dell'esedra esistente.

Riordino e recupero del giardino dell'originario giardino di mezzogiorno del palazzo con valorizzazione dell'asse centrale pavimentato, eliminazione delle sovrastrutture incongrue tuttora presenti a favore di un recupero di modelli di arredo propri della tradizione dell'epoca.

Aspetti archeologici. La centralità storica dell'ambito nel quale si opera impone che qualora si operi sul sedime, la soprintendenza sia interpellata in relazione alla componente archeologica.

Titolo abilitativo richiesto

Comunicazione o Dichiarazione relativa a singoli interventi all'interno dell'area perimetrata la cui efficacia è subordinata all'osservanza delle indicazioni contenute nella presente scheda, da specificarsi mediante apposita relazione del progettista da comprendersi nel progetto da prodursi al Comune.

Disciplina di dettaglio attribuita all'area progetto

Sono vietati interventi anche all'interno di edifici esistenti comportanti cucitura muraria totale o parziale del varco esistente in corrispondenza dell'asse ortogonale che da via Martiri della Liberazione va verso il giardino di Palazzo Marana.

E' vietata ogni alterazione dell'essedra antistante palazzo Marana e delle murature che la perimetrano per una larghezza di almeno m. 20 dal suo asse.

Nel giardino è vietata la formazione di nuovi volumi di qualsiasi genere, e la colloca di elementi di arredo a carattere precario o comunque con tipologie non congrue ai valori originari.

E' vietata nel giardino la formazione di nuove pavimentazioni non permeabili, ed in ogni caso, anche per l'eventuale rifacimento di pavimentazioni preesistenti è ammesso esclusivamente l'uso di lastre lapidee regolari o mattonata, con divieto di impiego di materiali ceramici o a base cementizia.

Stato di Fatto

L'importante palazzo chiavarese dei Falcone - Marana risalente alla prima metà del XVIII sec. in stile barocco genovese restaurato nel 1870 con all'interno scaloni monumentali simmetrici e balcone marmoreo curvo di alto valore architettonico, presenta un asse con il suo accesso principale lungo la via G. Raggio un esedra prospiciente il suo prospetto principale che si apre verso l'antico giardino di mezzogiorno del palazzo, oggi largamente compromesso da successivi interventi che si conclude contro l'edificato in linea lungo Via Martiri della Liberazione.

L'impostazione simmetrica dell'asse palazzo-esedra-giardino con conclusiva apertura verso Via Martiri della Liberazione appare ancor oggi evidente nella stessa composizione della quota stradale dei palazzi in linea lungo la stessa via che evidenzia la presenza di un varco originario tra giardino e via largo circa 5 intasato solo intorno agli anni '40 con una struttura leggera e trasparente quando in questo giardino si insedia una piccola attività florovivaistica, che si affacciava sull'attuale Via Martiri della Liberazione .

Più recentemente la percezione del varco, che costituiva comunque un valore meritevole di conservazione in quanto consentiva la lettura del giardino oltre la schiera edificata, è stata invece compromessa dalla presenza di una attività commerciale che organizzata in termini diversi da una semplice serra impedisce la vista dalla strada verso il quello straordinario spazio costituito e caratterizzato dall'impianto giardino - esedra - palazzo del barocco genovese.

Presenza di vincoli particolari

- 07/00045321 Palazzo Falcone Marana, anno del decreto di vincolo: 1987

Obiettivi del progetto

Salvaguardia e valorizzazione dell'intero originario complesso del Palazzo Marana nella sua composizione complessiva definita dalla presenza dell'asse Palazzo-esedra-giardino, a garantire la riconoscibilità di un modello di residenza nobiliare che presentava diversi esempi nella Chiavari del '700.

Indicazioni progettuali

Salvaguardia della intervisibilità dell'asse tra via Martiri della Liberazione e giardino di Palazzo Marana e delle caratteristiche compositive formali e di materiali visti dell'esedra esistente.

Riordino e recupero del giardino dell'originario giardino di mezzogiorno del palazzo con valorizzazione dell'asse centrale pavimentato, eliminazione delle sovrastrutture incongrue tuttora presenti a favore di un recupero di modelli di arredo propri della tradizione dell'epoca.

Aspetti archeologici. La centralità storica dell'ambito nel quale si opera impone che qualora si operi sul sedime, la soprintendenza sia interpellata in relazione alla componente archeologica.

Titolo abilitativo richiesto

Comunicazione o Dichiarazione relativa a singoli interventi all'interno dell'area perimetrata la cui efficacia è subordinata all'osservanza delle indicazioni contenute nella presente scheda, da specificarsi mediante apposita relazione del progettista da comprendersi nel progetto da prodursi al Comune.

Disciplina di dettaglio attribuita all'area progetto

Sono vietati interventi anche all'interno di edifici esistenti comportanti cucitura muraria totale o parziale del varco esistente in corrispondenza dell'asse ortogonale che da via Martiri della Liberazione va verso il giardino di Palazzo Marana.

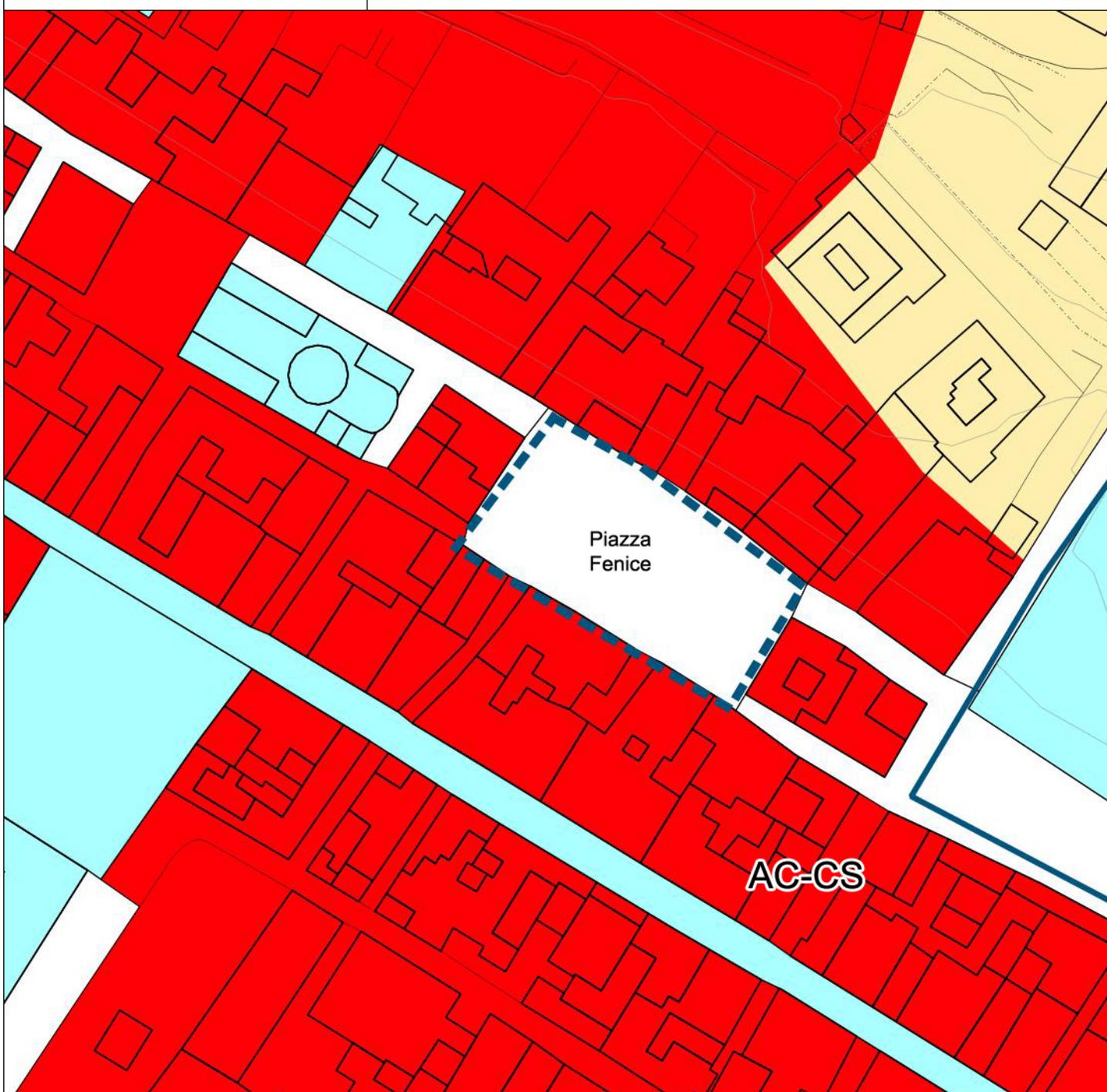
E' vietata ogni alterazione dell'edera antistante palazzo Marana e delle murature che la perimetrano per una larghezza di almeno m. 20 dal suo asse.

Nel giardino è vietata la formazione di nuovi volumi di qualsiasi genere, e la colloca di elementi di arredo a carattere precario o comunque con tipologie non congrue ai valori originari.

E' vietata nel giardino la formazione di nuove pavimentazioni non permeabili, ed in ogni caso, anche per l'eventuale rifacimento di pavimentazioni preesistenti è ammesso esclusivamente l'uso di lastre lapidee regolari o mattonata, con divieto di impiego di materiali ceramici o a base cementizia.

PIAZZA DELLA FENICE

Ambito di appartenenza	AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico
Indicazione toponomastica	Piazza della Fenice
Identificativi catastali interessati	Foglio 15 - Mappali 448
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	SU





Progetto d'area n°4 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°4 - Ortofoto

Stato di Fatto

All'interno del centro storico chiavarese Piazza Fenice costituisce uno degli aspetti di maggior pregevolezza con la sua composizione regolare su cui si affacciano alcuni tra gli edifici che, nella loro articolazione di immagini, meglio rappresentano la storia insediativa della città (es. palazzo dei portici neri).

Ad oggi peraltro l'immagine della piazza, che un tempo conteneva un pregevole padiglione in profilati di acciaio destinato a mercato civico, presenta criticità e delle lacune derivate fondamentalmente dal minor livello del complesso degli arredi urbani, quali la presenza di:

- Fioriere in cemento bianco non consone all'impianto estetico- architettonico della piazza disadorne con cenni di verde eterogeneo non curato ed incolto.
- Dissuasori del traffico a colonna obsoleti e vandalizzati.
- Pannelli pubblicitari eterogenei e degradati dalle intemperie.
- Rastrelliere biciclette frammiste a "panettoni" in calcestruzzo e cicli obsoleti abbandonati e non più funzionanti.
- Insegne di attività commerciali particolarmente appariscenti e non consone al contesto di particolare pregio dato dagli alti portici e dal fronte del palazzo della Fenice che ha generato il nome attribuito alla piazza.
- Durante il periodo estivo la piazza è molto assolata e non presenta alcun elemento protettivo ombreggiante tranne i portici laterali che, possiedono solo la funzione di transito con la conseguenza che la piazza, non è vissuta restando de facto uno spazio vuoto privo della vitalità propria di un centro storico.

Obiettivi del progetto

- Riaccreditare dignità alla piazza, mediante eliminazione di tutte le superfetazioni di arredo esistente obsoleto e degradato e sistemazione di nuovi modelli di arredo pubblici e di vegetazione a verde tali da positivamente rinnovare, in termini moderni, un ruolo polare di incontro della città.
- Costituire punto di riferimento del bike-sharing degli itinerari ciclabili in città con dotazione delle rastrelliere d'uso

Indicazioni progettuali

La parte grafica della scheda contiene illustrazioni significative di massima delle soluzioni progettuali compatibili con gli obiettivi proposti e che esemplificativamente possono essere riassunte nei singoli interventi che seguono:

- Collocare n°16 fioriere su due file 8 + 8 contrapposte in legno di forma quadrata con sedute lignee comode e contenenti 16 piante di olivo sterile, di altezza non superiore ai 3 metri, con apparato fogliare non fitto ma sufficiente ad ombreggiare con efficacia le sedute in legno affacciate.
- Rimuovere le insegne pubblicitarie distoniche riducendone l'ampiezza e curarne la colloca non al limite esterno del portico bensì direttamente soprastante la vetrina / accesso dell'esercizio commerciale.
- Installare nuovi elementi illuminotecnici adatti alla piazza.
- Curare la amovibilità delle strutture di arredo previste all'interno della piazza al fine garantirne una maggiore flessibilità dell'utilizzo.
- Prevedere la conservazione e se dal caso la integrazione della pavimentazione in pietra con utilizzo di materiali, forme e tecniche di posa consolidate nella tradizione locale e presenti in tutte le piazze del centro storico cittadino.

Aspetti archeologici. Il rilievo storico della piazza impone che qualora si intervenga sul sedime, la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art. 25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Titolo abilitativo richiesto

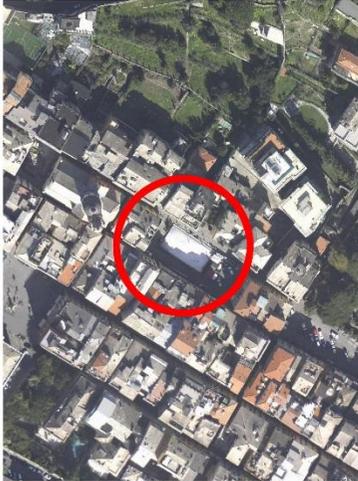
Approvazione progetti di intervento della pubblica amministrazione anche per singole componenti.

Disciplina della piazza in pendenza della realizzazione del progetto

In pendenza dell'approvazione dei progetti volti alla attuazione delle previsioni di sistemazione della piazza, in conformità alle indicazioni contenute nella presente scheda, non è ammessa la realizzazione di elementi di arredo pubblico estranei alla tipologia ed al linguaggio indicato nel progetto.

Per tutta la durata del Piano, fermo restando i maggiori vincoli derivanti dalla presenza di parti vincolate dalla parte seconda del T.U. 42/2004 e s.m., non sono ammessi interventi volti alla modifica delle aperture presenti ai piani terreni degli edifici a perimetro della piazza stessa, con espresso divieto di modifiche di destinazione d'uso dei locali al piano terreno a parcheggi.

▼ Piazza Fenice - Stralcio ortofoto con inquadramento area in oggetto scala 1:2000



▼ Piazza Fenice - stralcio planimetrico con punti di vista - scatti fotografici



▼ Piazza Fenice - stato di progetto scala 1:200



▼ Tipologie lastricati lapidei esistenti "basoli"





▼ Piazza Fenice - fotoinserimento intervento progettuale scala 1:500



▼ Proposta progettuale

L'assioma principale a cui non ci si può sottrarre è che la piazza deve essere e rimanere un contenitore vuoto, privo all'interno di arredi, dove i contenuti sono dati dagli eventi che quivi si attivano, esempio: concerti, mostre di antiquariato, manifestazioni in genere.

Sotto questo profilo, la progettazione ha evidenziato che tali eventi sono però occasionali ed a breve periodo, talvolta giornalieri, per cui la piazza, terminati i medesimi, rimane un luogo di transito veloce, ma non è più luogo di sosta né di incontro né di relazione.

La progettazione ha anche tenuto debitamente conto che per circa due mesi nel periodo invernale, in piazza Fenice, trova collocazione la pista di ghiaccio per il pattinaggio che essendo molto frequentata rivitalizza e vivifica molto questo luogo sotto eterogenei aspetti con ritorni economici interessanti anche per le varie attività presenti lungo il suo perimetro.

Sulla scorta delle considerazioni esposte sopra, e non ultimo, evidenziando come il luogo ci consegna delle matrici di assialità spaziale molto evidenti e di equilibrio dei rapporti di reciprocità dimensionale, si è pensato di intervenire in modo silenzioso e garbato inserendo unicamente una serie di alberature di olivo contrapposte in numero di 8 unità + 8 unità disposte a filari ed ai margini estremi del rettangolo ove è presente la nuova pavimentazione in basoli rigati (foto tipologia C).

Tali essenze di olivo ombreggianti sono inserite cadauna in fioriere di forma quadrata che possiedono lungo il perimetro sedute e schienali lignei; diventa assai importante prevedere proprio una seduta con schienale in quanto la comodità dello stesso invita e comporta una sosta di relazione più lunga rispetto alla sola seduta.

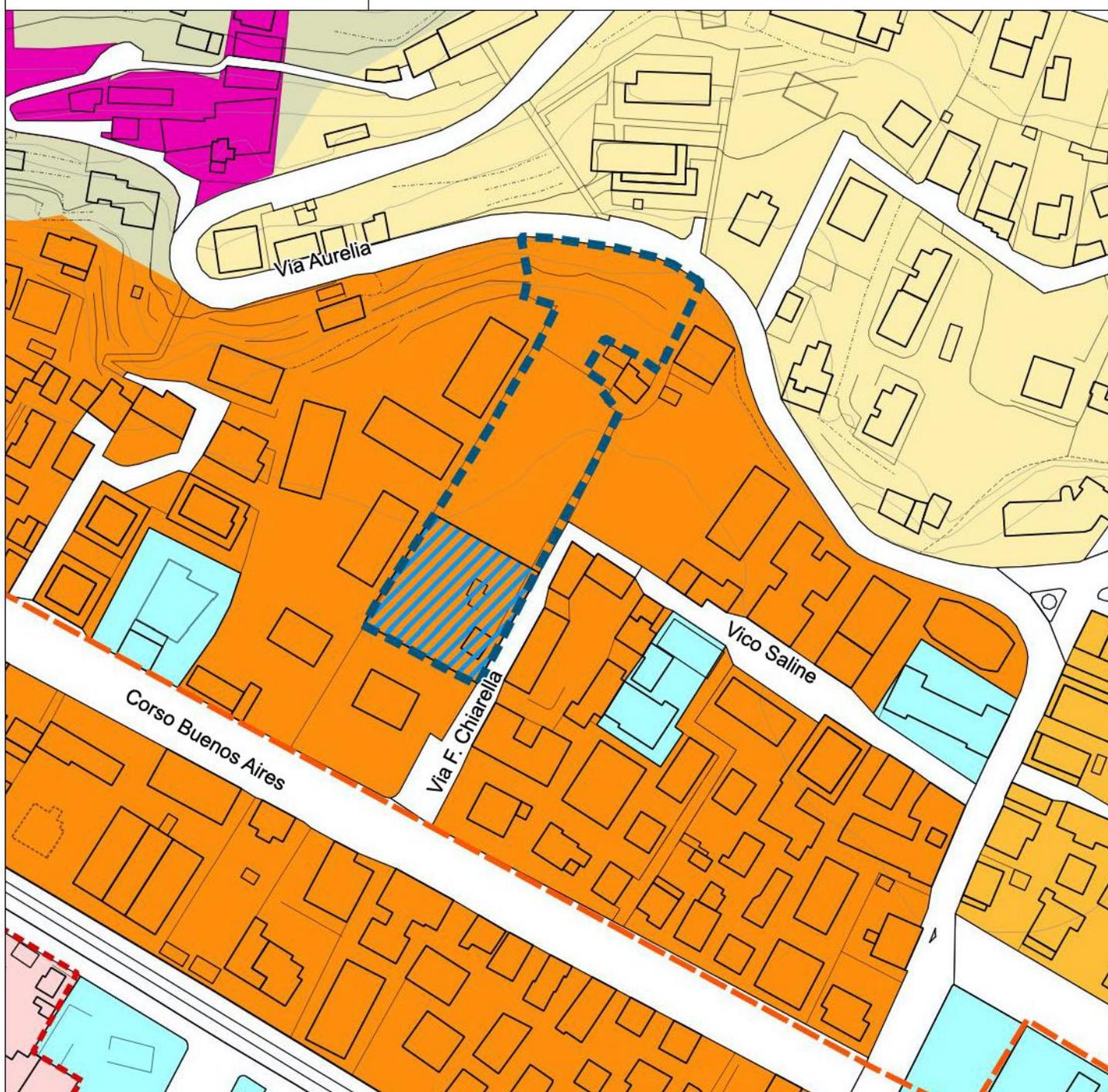
Tali filari a verde contrapposti, nella loro pulizia formale, lascerebbero lo spazio interno della piazza libero e sgombero da arredi, con una dimensione netta di 35,00 mt x 13,00 mt, ombreggerebbero il luogo in modo corretto e non invasivo, ed essendo essenze a fogliame rado e di modesta altezza non ostuirebbero la percezione visiva delle facciate e dei prospetti.

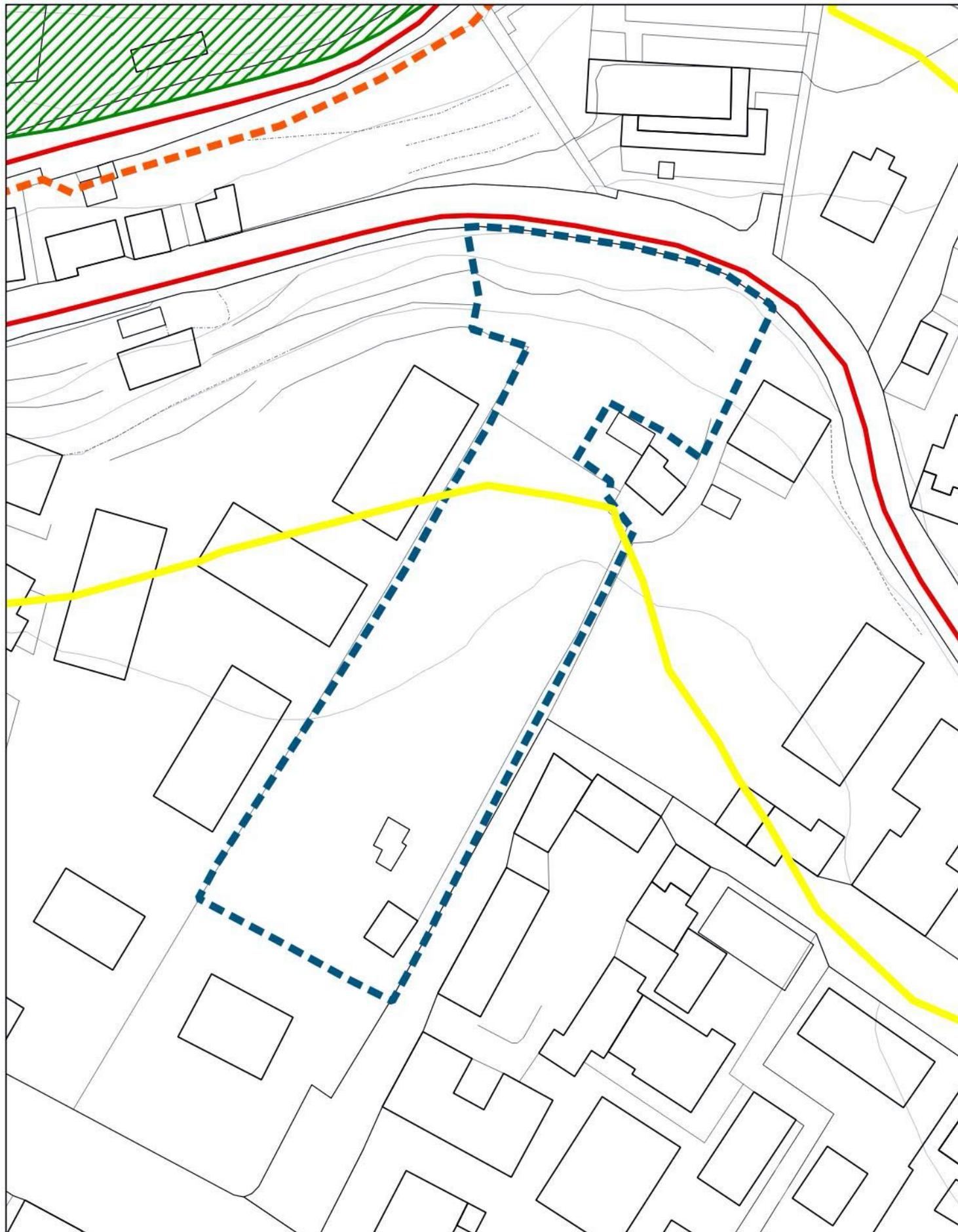
A lato est della piazza, troverebbe sede più ordinata il posizionamento di due nuovi binari per il deposito di biciclette, anche bike - sharing che, vorrebbe essere implementato rispetto all'attuale, ed ovviamente più decoroso sia sotto il profilo funzionale che estetico, con un sistema che preveda una sua facile rimozione e ricollocazione nell'eventualità di qualche manifestazione che preveda quivi la presenza di palco o pedane.



AREA LUNGO VIA CHIARELLA

Ambito di appartenenza	ARI-TU Ambito di riqualificazione del Tessuto Urbano
Indicazione toponomastica	Via Chiarella
Identificativi catastali interessati	Foglio 9 - Mappali 153, 155, 2358
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	TU





— Sede stradale della Via Aurelia

▭ Sede stradale della Via Aurelia per una profondità di m 50 sia a monte che a valle (DM 19/06/1958)

Stato di Fatto

L'area del Progetto occupa una porzione pressoché rettangolare della piana delle Saline a nord dell'insediamento lungo corso Buenos Ayres per risalire nella prima fascia pedecollinare delle Grazie, a valle del tracciato della ss. n° 1 Aurelia, ed è fiancheggiata lungo il lato di levante dalla percorrenza pedonale di via Chiarella che solo nella parte più prossima a corso Buenos Ayres ha le caratteristiche di carrabilità autoveicolare.

All'interno dell'area che presenta residui di antico utilizzo agricolo dismesso da decenni, sono presenti due piccoli fabbricati rurali, in avanzato stato di degrado edilizio.

L'area, quanto meno nella sua porzione più centrale rispetto al quartiere delle Saline, manifesta indubbia suscettività ad una utilizzazione pubblica a standard urbanistico, come peraltro già individuato nel previgente P.R.G. e di cui risulta opportuna la conferma in sede di PUC che ne specifica la funzione quale parcheggio di previsione.

Obiettivi del progetto

Realizzazione contestuale di un intervento di completamento del sistema residenziale nella porzione centrale dell'area, con la cessione in disponibilità del Comune, senza oneri per lo stesso, dell'area indicata a progetto come destinata a parcheggi pubblici.

Indicazioni progettuali

Le indicazioni grafiche presenti nella scheda definiscono le superfici da riservarsi all'edificazione privata e quelle da riservarsi a parcheggio, e le sistemazioni di massima delle trasformazioni previste.

Di seguito vengono disposti i principali parametri edilizi da osservarsi nella progettazione degli interventi:

S.U. max mq. 1.150

D minima dai confini m. 5,00

D minima dalle costruzioni frontistanti m. 10,00

Altezza massima pari a quattro piani fuori terra.

È ammessa la realizzazione di un piano interrato di parcheggio e spazi pertinenziali.

Le aree esterne di pertinenza del lotto dovranno conservare la piena permeabilità e la sistemazione superficiale a verde.

È necessario allegare al progetto edilizio un progetto di sistemazione delle aree verdi rispondenti a obiettivi di d'integrazione paesaggistica e di filtro ambientale, da svilupparsi per l'intera area del progetto AP5: in prossimità della via Aurelia, per le aree verdi private al contorno dell'edificio e per le aree esterne adibite a parcheggio, sia pubblico sia privato.

Intervento privato

E' articolato in una unità edilizia dimensionata con l'impiego dell'IUI calcolato con riferimento dell'IUI dell'ambito proprio, integrato dai crediti derivanti dalla cessione dell'area da adibire a parcheggi al Comune e dalla demolizione dei fabbricati rurali minori attualmente esistenti.

È ammessa la realizzazione un'autorimessa interrata al di sotto dei parcheggi pubblici a raso, nel qual caso la realizzazione dei parcheggi a raso sarà di uso pubblico.

Il diritto a edificare si consegue previa cessione dell'area prevista a parcheggio pubblico, formalizzazione della disponibilità all'accesso pubblico da via privata Chiarella, realizzazione di sistemi verdi a integrazione paesaggistica del parcheggio da realizzare quali opere pubbliche a scomputo.

Servizi

L'area da cedere al Comune individuata in planimetria e della dimensione di circa mq.1600 dev'essere sistemata a parcheggio con alberature idonee di medio o alto fusto al contorno. Nel caso di realizzazione di un'autorimessa interrata, la superficie di copertura dovrà essere adibita a parcheggio pubblico.

Aspetti archeologici

Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservino nel sottosuolo.

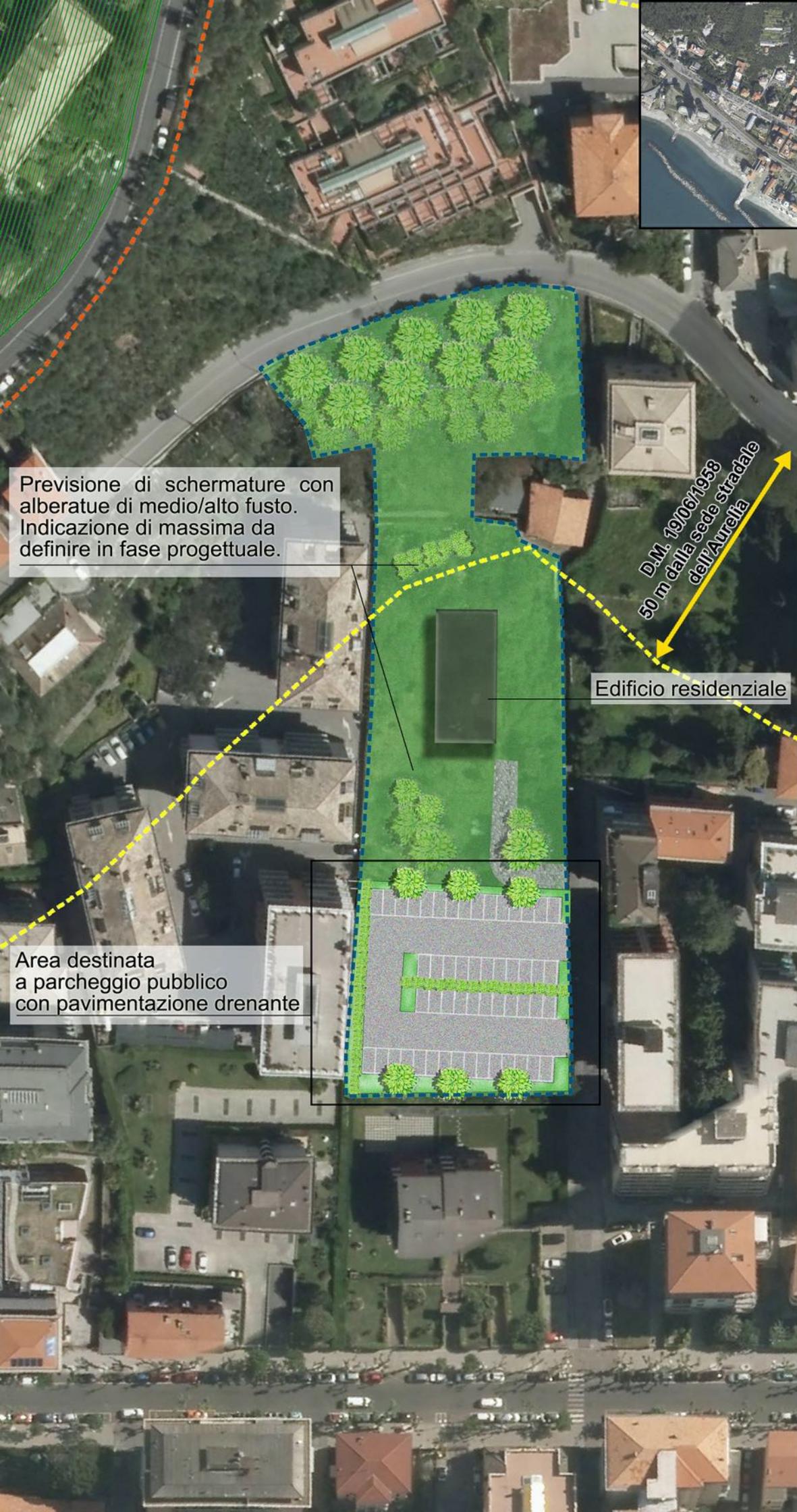
Titolo abilitativo richiesto

Permesso di costruire per le realizzazioni di tipo privato rilasciato previa sottoscrizione di convenzione con il Comune con la quale vengono assunti i seguenti impegni:

- La previa cessione dell'area prevista a parcheggio pubblico,
- La formalizzazione della disponibilità all'accesso pubblico da via privata Chiarella,
- La realizzazione di sistemazioni verdi (visto il Parere motivato n°127 del 05.06.2019 allegato alla DGR.533/19), sia nelle aree private di pertinenza del nuovo edificio, sia a integrazione paesaggistica del parcheggio da realizzare quali opere pubbliche a scomuto.

Disciplina dell'area in pendenza della realizzazione del Progetto

In pendenza della sottoscrizione della convenzione per la cessione al Comune dell'area destinata a parcheggi pubblici non sono ammessi interventi sull'area perimetrata nella presente scheda eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e delle superfici scoperte, con divieto di alterazioni di quest'ultime per la formazione di parcheggi privati o altre funzioni di deposito.



Previsione di schermature con alberature di medio/alto fusto. Indicazione di massima da definire in fase progettuale.

D.M. 19/06/1958
50 m dalla sede stradale
dell'Aurelia

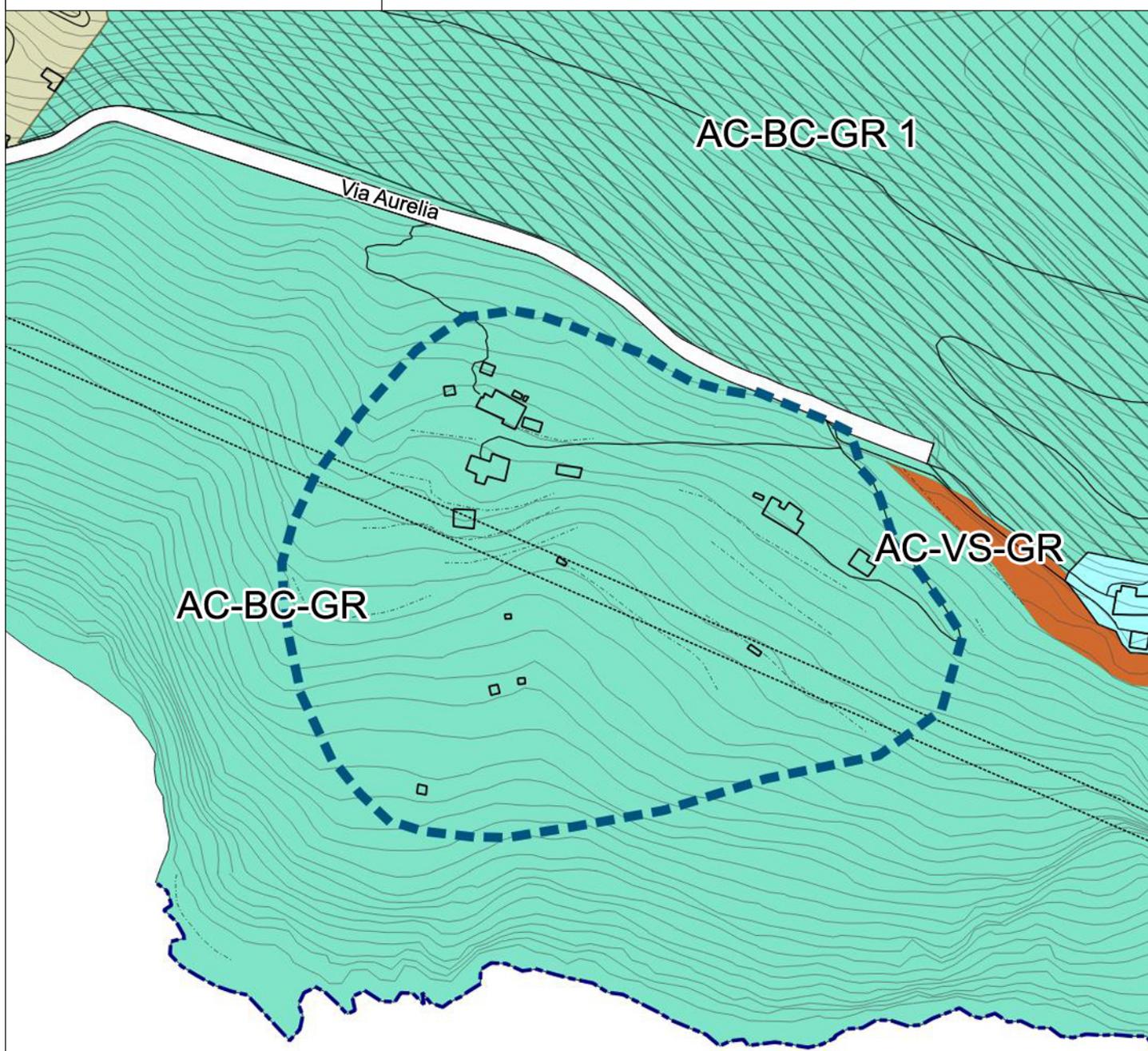
Edificio residenziale

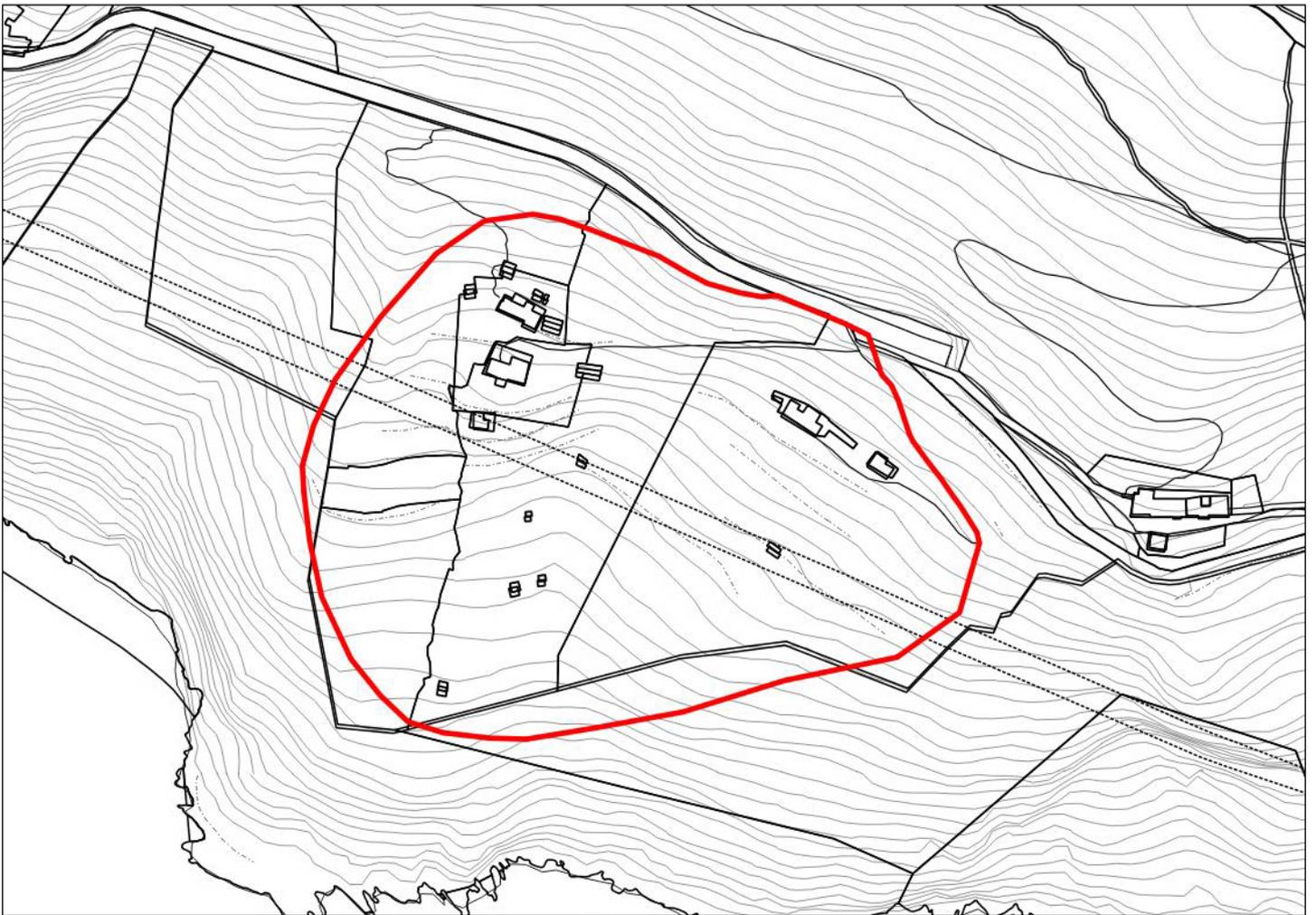
Area destinata a parcheggio pubblico con pavimentazione drenante



COMPLESSO VILLA DEL CONTE COLLINA DELLE GRAZIE

Ambito di appartenenza	AC-BC-GR Ambito di conservazione del balcone costiero delle Grazie
Indicazione toponomastica	Collina delle Grazie
Identificativi catastali interessati	Foglio 7 - Mappali 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	IS-CE

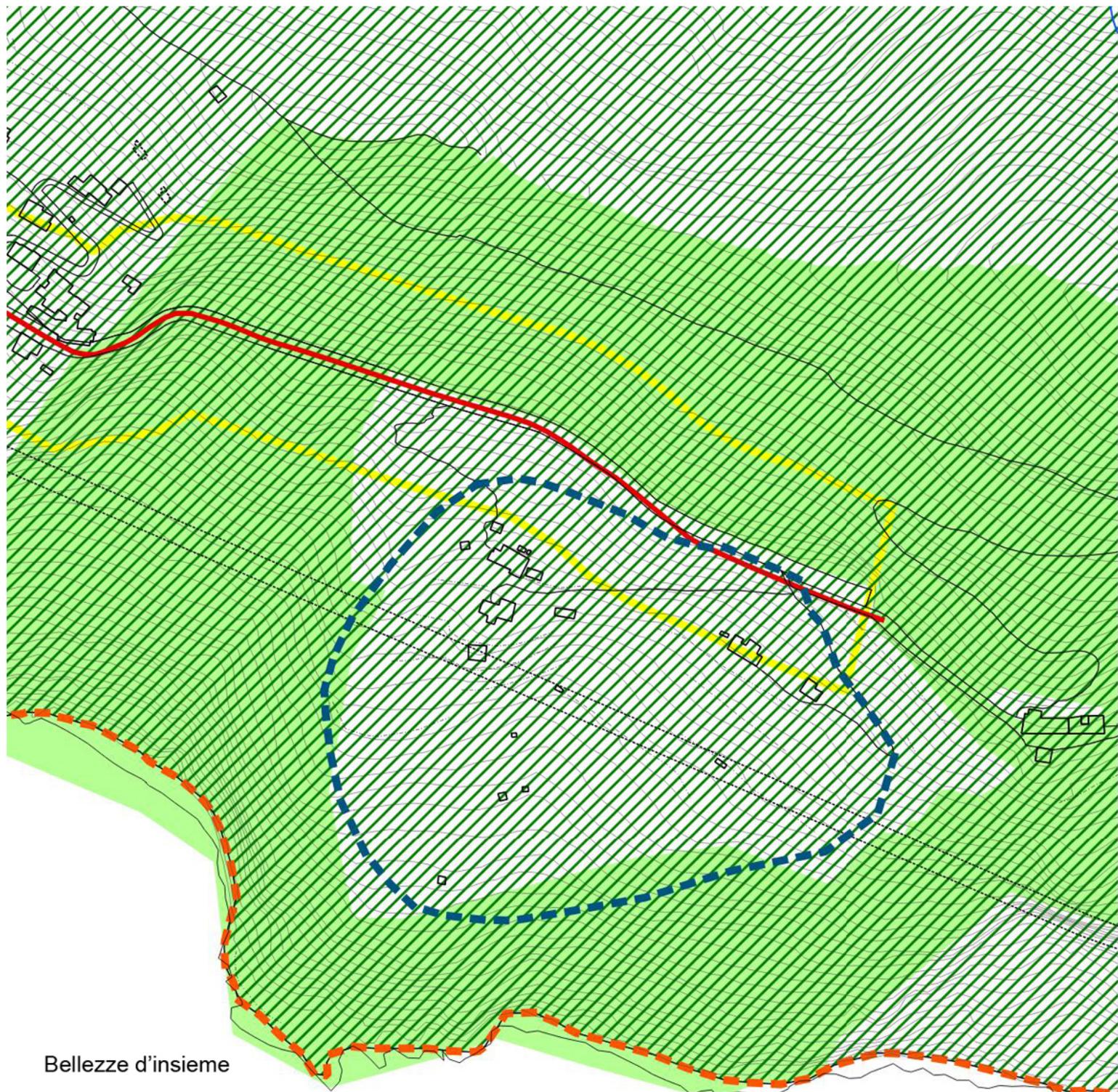




Progetto d'area n°6 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°6 - Ortofoto



Bellezze d'insieme

- Sede stradale della Via Aurelia

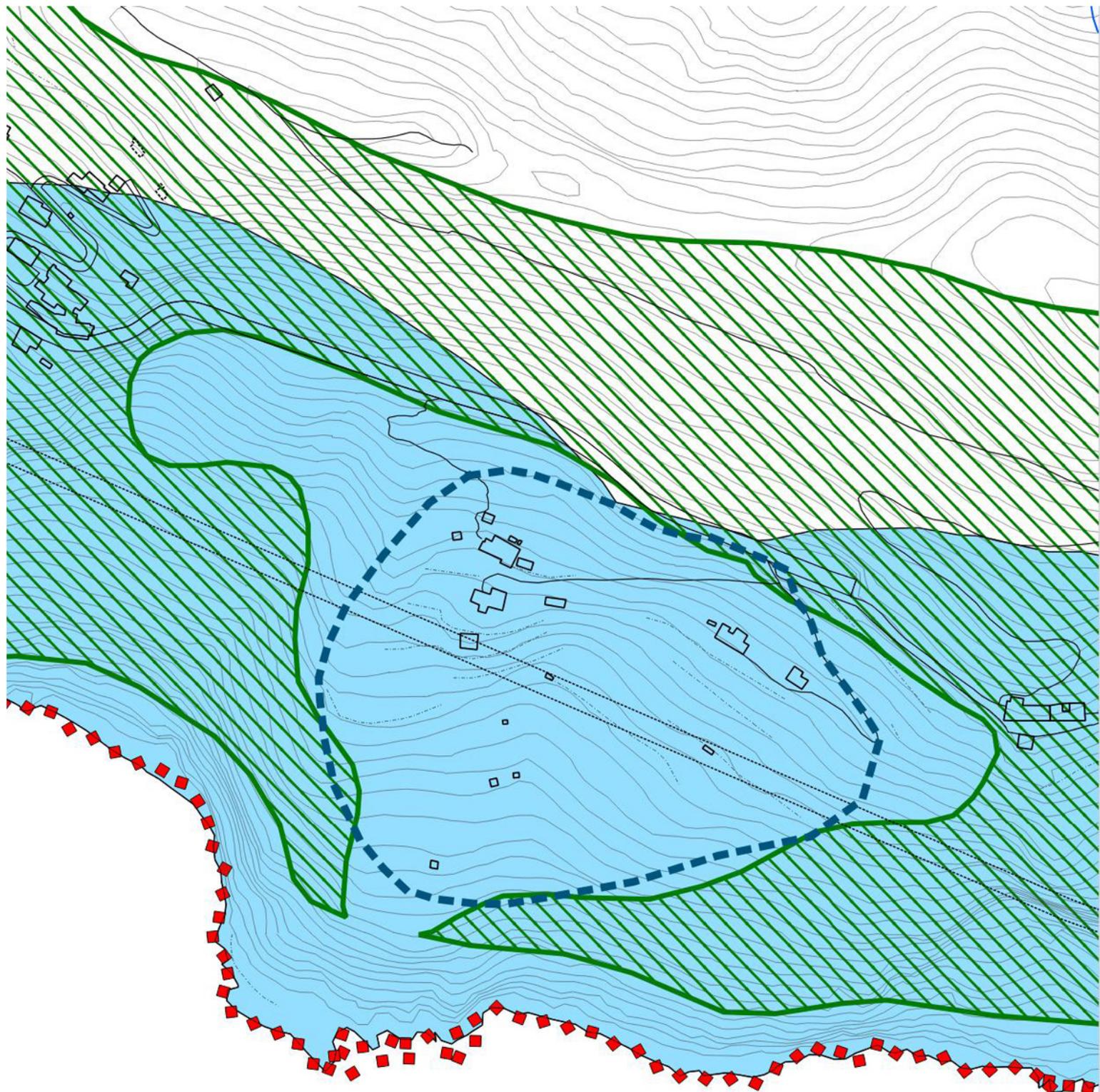
- Sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m 50 sia a monte che a valle (D.M. del 19/06/1958)

- Area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino al confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguineto (D.M. del 29/03/1957)

- Aree di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (D.M. del 24/04/1985)

Bellezze individue

- Pineta delle Grazie del comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri Levante

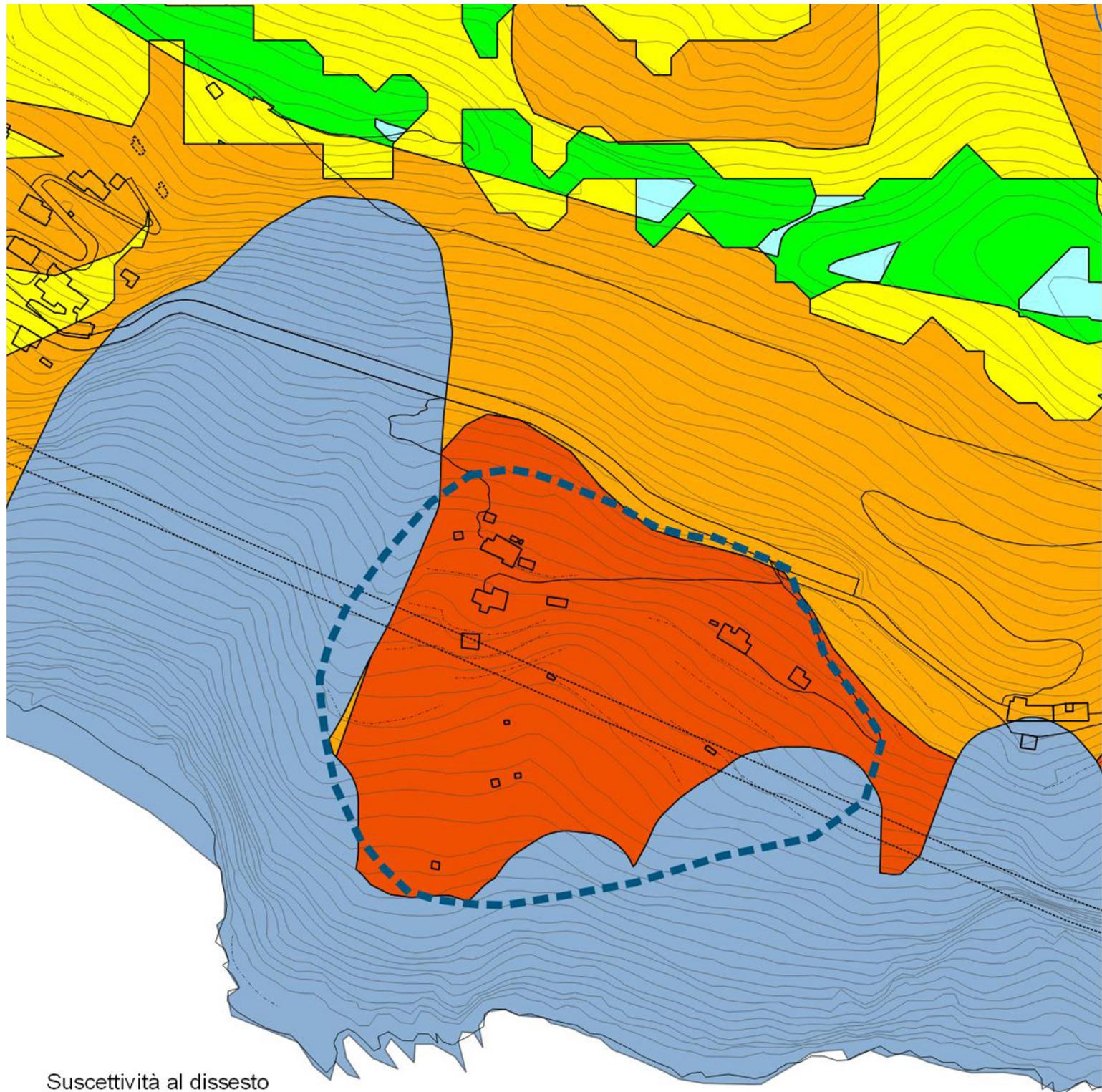


 D.M. 1/08/1985 "Galassini"

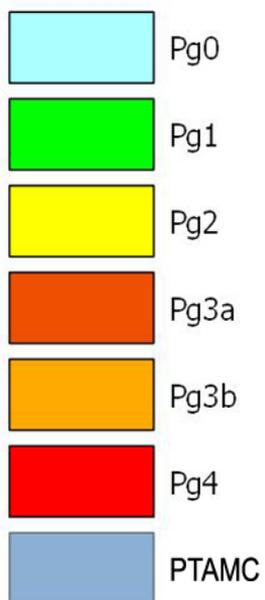
Legge Galasso 431/1985

 Fascia di rispetto dalla costa (300 m)

 Aree boscate



Suscettività al dissesto



Stato di Fatto

All'interno dell'area collinare delle Grazie, in larga parte connotata dalla presenza di un Sito di Interesse Comunitario, situato a mezza costa del monte Segale, dove convivono in uno straordinario e reciproco equilibrio: pini marittimi, domestici, d' Aleppo, lecci ed olivi ed un sottobosco di eterogenee essenze e fiori fortunatamente preservato nei secoli, è tuttora presente, anche se dismesso nella sua maggior parte, uno straordinario organismo edilizio, sede di dimora estiva della famiglia nobile in allora proprietaria dell'intera costiera, attorniato da un nucleo di edifici rurali, quasi sicuramente sede di agricoltori-mezzadri che si occupavano di coltivare le ampie fasce terrazzate ivi presenti.

L'edificio padronale, seppur in stato di elevato degrado conserva tracce di intonaci dipinti con figure ed elementi di squisita fattura che stanno irrimediabilmente scomparendo,

Il lascito dell'intera proprietà all'istituzione pubblica di beneficenza P. Torriglia, con i conseguenti vincoli al frazionamento della proprietà, ha favorito la conservazione inalterata dell'intero versante collinare, che comprende, immediatamente a valle del tracciato della s.s. n° 1 Aurelia l'ambito interessato dalla presenza del piccolo nucleo edificato e delle aree dell'immediato intorno, in cui l'antica attività agricola ha contribuito alla stessa conformazione del suolo, con i terrazzamenti tipici del versante marittimo rivierasco. In particolare in corrispondenza del perimetro di riferimento del nucleo definito dal PUC la giacitura espositiva dei manufatti e dei terreni terrazzati circostanti possiede una conformazione che potremmo definire "a conca", per cui l'ambiente e la sua splendida esposizione vengono a favorire la presenza di un autonomo microclima che mantiene anche nel periodo invernale miti e gradevoli temperature, consentendo coltivazioni inusuali nella zona.

Il complesso risulta oggi in stato di abbandono, tranne un paio di edifici abitati da due nuclei famigliari, ed è sprovvisto di strada di accesso veicolare; dalla s.s.1 Aurelia, in coincidenza con il bivio che conduce al Santuario di Ns. delle Grazie, l'accesso al nucleo è costituito da un sentiero coincidente con una antica crôza che conduce via via ai vari edifici rurali, e che si collega con il tracciato escursionistico che dal litorale, nella zona dove è localizzata la villa dell'Istituto Torriglia risale la collina delle Grazie verso il crinale del M. Cucco sino all'innesto nella parte sud del crinale dell'Anchetta, sopra Rovereto.

Presenza di vincoli particolari

- 070585_ Tutta l'area occidentale del Comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al Monte Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguinetto (DM 29-03-1957)
- 070014_ Area d'interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (DM 24-04-1985)
- 070245_ Sede stradale della Via Aurelia in Provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle (DM 19-06-1958)
- 070012_ Pineta delle Grazie del Comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri levante (DM 15-07-1949)
- 07/00210422_ Complesso rurale di proprietà della "Casa di Riposo Pietro Torriglia" Anno del decreto di vincolo: 2008
- IT1332614_ Pineta-Lecceta di Chiavari
- Piano di Bacino suscettività al dissesto

Obiettivi del progetto

Le disposizioni normative sugli interventi che danno sostanza al progetto d'area, anche riscontrando una richiesta dell'Istituzione proprietaria, tendono a favorire un recupero dell'intero complesso che in effetti si articola in due piccoli nuclei distinti, indirizzato ad una sua rifunzionalizzazione che ne valorizzi i pregiati caratteri tipologici e documentari sia edilizi che naturali conservandone quell'unitarietà di funzioni (le diverse componenti dell'ambiente rurale di pregio della riviera) che storicamente l'hanno sostanziato, sottraendolo al rischio di un banale frazionamento immobiliare che ne farebbe perdere gran parte del suo valore testimoniale.

Indicazioni progettuali

Il progetto necessariamente unitario ed esteso all'intera superficie definita quale area progetto, dovrà prevedere, attraverso il graduale recupero edilizio delle strutture esistenti e la ripresa delle attività agricole (olivicole ed ortive) sulle aree che erano utilizzate a tali fini dovrà essere indirizzato allo sviluppo di un'attività economica di carattere

agricolo, connessa ai fini statuari dell'Istituzione proprietaria, in cui l'eventuale accoglienza agrituristica e la presenza degli ospiti, anche a fini sociali o sanitari, sia strettamente connessa allo sviluppo dei valori del mondo rurale tradizionale, delle coltivazioni tipiche, del rapporto efficace tra la vita in comunità e quello che la terra produce, all'interno di un sito di particolare bellezza, esposizione e panoramicità.

Il progetto unitario dovrà quindi osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Destinazione d'uso dominante:

Agricolo e agrituristico, connesso ai fini statuari dell'Istituzione proprietaria, realizzata e gestita in forma unitaria, comprensiva dei locali destinati all'ospitalità e alla conduzione dei fondi agricoli.

Destinazioni d'uso compatibili:

Residenza rurale di addetti alla conduzione dei fondi agricoli, servizi pubblici di minima scala.

Indice di utilizzo insediativo:

Non è previsto alcun indice di nuovo utilizzo insediativo, in conformità a quanto previsto in via generale per l'ambito di appartenenza.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono ammessi interventi di rifunionalizzazione di tutti i volumi esistenti con interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per quanto riguarda l'edificio denominato villa del Conte l'intervento ammesso dovrà avere prevalentemente il carattere del restauro conservativo, provvedendo ove possibile alla conservazione di tutte le parti murarie, degli intonaci ecc., con particolare riguardo al recupero delle parti in cui sono presenti residui di apparati decorativi pittorici che ove possibile dovranno essere adeguatamente reintegrati.

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati impiegando materiali e tecniche ecocompatibili, integrabili nel paesaggio e a basso impatto sotto il profilo del ciclo di vita dei materiali e della loro provenienza.

E' ammessa la formazione di piccole serre con funzione accessoria all'attività agricola di superficie complessiva non superiore a mq. 100.

Aspetti archeologici. L'intervento ricade in un areale a rischio archeologico basso.

Prescrizioni derivanti dalla Relazione d'incidenza per presenza del SIC Pineta e Lecmeta di Chiavari

Azioni propedeutiche e preventive

Il progetto edilizio, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà contenere l'individuazione di tutti gli habitat e la rilevazione della presenza di specie protette nelle aree interessate dagli interventi, siano essi edilizi, infrastrutturali, paesaggistici o anche agricoli, come nel caso del recupero di muri a secco.

A seguito dell'analisi ambientale si individueranno:

- I percorsi di teleferiche e monorotaie e le modalità realizzative per attuarle, I periodi di esecuzione dei lavori in modo da non disturbare le specie ornitiche degne di tutela, Qualora dal sopralluogo preventivo si individuino nidi nella zona d'intervento, gli stessi dovranno essere riproposti all'intorno con la collocazione di adeguati ricoveri in legno o altro materiale confacente con la specie.
- Le modalità e i tempi d'intervento per il recupero dei muri a secco data l'area focale della Solatopupa pallida (mollusco) e la presenza dell'Euleptes europaea (tarantolino), L'individuazione dei tratti di attraversamento dei passaggi ecologici, costituiti ad esempio da superfici umide continue, individuazione conseguente di metodi e tipologie d'intervento per la realizzazione di ecodotti adatti alle specie e agli habitat interessati.

Misure di mitigazione degli interventi edilizi, modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi

Il progetto di dettaglio per il permesso di costruire convenzionato dovrà individuare le soluzioni più idonee rispetto alle caratteristiche del cantiere che andrà previsto tenendo conto del sito, procedendo per lotti funzionali successivi, limitando l'areale e il periodo di disturbo dato dalla presenza del cantiere stesso.

Si farà attenzione a dotare i camini e gli scarichi di retine per impedire l'ingresso ai volatili.

Interventi sullo spazio aperto

L'occupazione e l'impermeabilizzazione del suolo sarà limitata al sedime degli edifici e delle serre, le pavimentazioni esterne dovranno essere circoscritte all'immediato intorno dell'edificio e dovranno mantenere sottofondi drenanti privi di sigillature impermeabili, tali accorgimenti vanno mantenuti anche nel recupero ed eventuale tracciamento dei percorsi.

Le coperture saranno collegate ad opportune vasche di prima pioggia, con accumuli per usi irrigui. Le coperture dei locali tecnici e degli ampliamenti a fini igienico sanitari, laddove possibile sotto il profilo paesaggistico, potranno essere costituite da tetti verdi.

Nelle sistemazioni del suolo, si dovrà porre attenzione al reticolo idrico minore e superficiale, in modo tale da risultare funzionale sia alle irrigazioni sia ai convogliamenti delle acque di scolo, che dovranno essere opportunamente regimati con deflusso controllato a confluenza rivi naturali, impiegando a tal fine opportune tecniche di canalizzazioni, vasche e drenaggi.

Gli impianti di accumulo idrico e produzione di energia da fonti rinnovabili dovranno essere integrati agli edifici e privi di superfici riflettenti (soluzioni tecnologiche appropriate e tali da non risultare superfici riflettenti). **E' ammessa la realizzazione di piattaforme elevatrici inclinate o altri mezzi meccanici ed elettrici a basso impatto** sul suolo (ad. es. teleferiche di trasporto o monorotaie), anche per raggiungere i terreni oggetto di coltivazione.

Attività edili sugli edifici esistenti

Nell'ambito delle attività di recupero e risanamento degli immobili previste in progetto, s'ipotizzano le seguenti interferenze e si propongono i seguenti interventi di mitigazione e di compensazione.

Demolizione e rifacimento di coperture In caso di demolizione di tetti, prima dell'avvio degli eventuali lavori di demolizione si deve verificare la presenza di eventuali nidi e rispettare i cicli biologici delle specie presenti per organizzare la tempistica di cantiere.

Demolizione e rifacimento di murature

In caso di presenza di rettili segnalati nel SIC è necessario definire tempi e metodi d'intervento compatibili in modo da procedere allo smontaggio delle strutture preservando la vita delle specie presenti.

La realizzazione di nuova viabilità e la sistemazione ad uso carrabile della viabilità esistente non sono ammesse.

Misure per il recupero produttivo e la conduzione dei terreni agricoli ad olivo prevalente

Il recupero delle componenti produttive delle aree agricole, investite principalmente ad oliveto, rappresenta uno dei fattori fondamentali del Progetto d'Area 9AP.

Le componenti agricole esistenti possono essere ascritte a due specifiche caratterizzazioni sostanziali:

- 1. le aree a coltivazioni olivicole**, siano esse attualmente ancora condotte in regime di ridotto intervento, o in abbandono. Ulteriore componente è quella dei terreni agricoli ad oliveto contigui all'area di progetto 9AP, che rappresenta un continuum dei sistemi coltivati interni a detta area, il cui recupero produttivo deve essere anch'esso considerato e consentito, soprattutto per considerazioni di tipo agronomico e di riduzione delle componenti negative, in particolare di infestazioni di insetti dannosi (riferendosi principalmente alla mosca dell'olivo *Bactrocera oleae* GMELIN, 1790) e alla diffusione di patogeni entro le aree coltivate, facilitando quindi le operazioni colturali ed in particolare la riduzione di interventi fitosanitari, questione essenziale in un'area ricompresa in un sito di interesse naturalistico;
- 2. le aree di coltivazione differenti** dall'olivo, che si situavano nell'intorno degli immobili abitativi (particelle 1198 e 1199 del foglio 7), in cui era con alta probabilità (come confermato dalle indicazioni di qualità catastale, mai variate) presente un sistema viticolo promiscuo, coniugato a coltivazioni secondarie di tipo orticolo e frutticolo.

Nel recupero delle componenti olivicole del territorio interessate dal progetto d'area 9AP, da improntarsi secondo modalità conservative e rispettose degli impianti tradizionali e delle sistemazioni di suolo esistenti, si prevedono due sostanziali momenti di intervento:

- a) Periodo transitorio:** legato al recupero dell'assetto produttivo degli oliveti e delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti e relative sistemazioni delle reti scolanti sub-orizzontali per il corretto deflusso delle acque meteoriche, caratterizzate principalmente da terrazzamenti sorretti da muri a secco. In tale periodo, che si potrà ipoteticamente attestare in una durata di 5-7 anni, i principali interventi di miglioramento fondiario possono essere riassunti nei seguenti:

Interventi di riduzione delle componenti arboree ed arbustive insediate:

- Recupero e risanamento dei muri a secco che sorreggono i terrazzamenti, utilizzando in massima parte tecniche ricostruttive tradizionali, modalità esecutive locali e utilizzo di materiale lapideo il più possibile corrispondente a quello locale; è da suggerire, in quanto funzionale ad una migliore e più semplice gestione del territorio agricolo, la formazione, nei tratti di muri a secco crollati da ricostruire, la realizzazione di rampe di raccordo tra le fasce coltivate, per permettere l'utilizzazione di piccoli mezzi meccanizzati di trasporto (motocarriole, trattorini agricoli, ecc.), da realizzarsi anch'esse mediante le tecniche tradizionali del muro a secco;
- Una particolare attenzione dovrà essere posta nel mantenimento dell'integrità dei muri a secco esistenti, dove spesso trovano rifugio alcune specie segnalate per il sito (geco, lucertola, insetti, ecc.).
- La possibilità di realizzare nuove opere di sostegno con murature a secco o, in alternativa, con opere di ingegneria naturalistica (ad es. palificate in legname a doppia parete, rinaturalizzate con inserimento di arbusti della macchia mediterranea), drenanti, anche quale possibile rifugio per specie faunistiche, dovrà essere prioritariamente valutata, soprattutto laddove siano da effettuare operazioni di ripristino di dissesti idrogeologici;

Operazioni di recupero delle forme tradizionali di allevamento delle piante di olivo, attualmente evolutesi con chiome "al vento", mediante:

- riforma della chioma della pianta (da attuarsi secondo le migliori tecniche agronomiche e di potatura) e successiva fase di ricostituzione della nuova impalcatura di allevamento delle piante;
- eventuale zollatura e piantumazione in altre aree dell'oliveto, ove si sono riscontrate fallanze, di piante localizzate in aree a eccessiva densità di piante d'olivo e successiva fase di mantenimento e di ricostituzione della nuova impalcatura di allevamento delle piante;
- ove non fosse possibile il mantenimento delle piante di olivo o laddove si renda necessario operare rinfittimenti del sesto di impianto, per moria delle piante presenti, si prevede, come misura compensativa, l'impianto di nuovi esemplari, di varietà locale, in particolare cultivar Lavagnina o Pignola.
- Miglioramento della fertilità dei suoli e ripristino della continuità dell'inerbimento permanente dei terreni olivicoli, mediante l'utilizzo in massima parte e per quanto possibile di componenti di specie erbacee autoctone locali, caratterizzanti la componente erbacea presente negli oliveti ed idonee per il sito e che favoriscano il recupero dell'insediamento delle specie tutelate, soprattutto per quanto attiene gli uccelli;

Quali misure di mitigazione, dovranno essere previsti interventi, quali, in particolare:

- Qualora dai sopralluoghi preventivi, precedenti le operazioni di intervento sulle aree agricole, si individuino nidi o rifugi di specie tutelate nella zona d'intervento, dovranno essere indicati tempi e tecniche d'intervento in modo da preservare la vita degli individui presenti,
- In caso di presenza di rettili segnalati nel SIC dovranno essere indicati tempi e tecniche d'intervento in modo da preservare la vita degli individui presenti,

b) **Periodo di entrata in produzione e di piena coltivazione:** tale periodo, che dovrebbe attestarsi successivamente al 4-5 anno successivo alle operazioni di recupero degli oliveti, è caratterizzato dallo svolgimento delle ordinarie operazioni colturali, che dovranno essere in linea con i requisiti di tutela naturalistica ed ambientale e di preservazione dal dissesto idrogeologico, attuando metodiche di Buona pratica agricola, ed in particolare:

- Adozioni di sistemi di lotta fitoiatrica ai patogeni e parassiti dell'olivo secondo le norme vigenti in materia, ed in particolare il D.M. 22/01/2014 (PAN – Piano di Azione Nazionale per l'Uso Sostenibile dei Prodotti Fitosanitari), il D. Lgs. 150/2012 e le norme, modalità, cautele e precauzioni e divieti, che potrebbero essere adottate nei Piani di Gestione del S.I.C. relativamente all'utilizzo dei prodotti fitosanitari. E' consigliato, al riguardo, l'adozione di metodiche di riduzione – per quanto possibile e compatibile – di input chimici che determinino impatti significativi o possano avere ripercussioni negative in particolare sull'entomofauna e fauna presente, nonché sono da evitare le pratiche di diserbo mediante prodotti fitosanitari erbicidi.
- L'adozione di sistemi di gestione agricola secondo standard di qualità ambientale, quali metodi di lotta integrata volontaria o lotta biologica sono vivamente consigliati, sia nella gestione fitoiatrica, sia nella gestione della fertilità dei suoli e del mantenimento e miglioramento delle componenti di copertura erbacea del suolo.

Il ripristino delle murature a secco presenti nell'area agricola di progetto, dove si sono evidenziati numerosi fenomeni di dissesto, viene intesa in termini compensativi (oltre che di funzionalità di progetto), attraverso l'utilizzo principale delle tecniche e modalità esecutive tradizionali.

In termini compensativi, ulteriore pratica da porre in atto è la piantumazione di componenti lineari o puntuali di componenti arbustive mediterranee caratteristiche della flora locale, da porre sia a perimetro delle aree coltivate ad olivo, sia quali "macchie" ad inframezzare i sistemi coltivati, sia pure a naturalizzare le aree circostanti i coltivi (tipicamente tare, quali percorsi per l'accessibilità ai terreni), in modo tale da creare corridoi di transito e aree di nidificazione e rifugio per le specie tutelate.

Per quanto concerne le aree di coltivazione differenti dall'olivo, principalmente situate nell'intorno degli immobili abitativi (particelle 1198 e 1199 del foglio 7), esse potranno essere recuperate alla coltivazione e/o alla fruizione pubblica, privilegiando le componenti vegetazionali tipiche della macchia mediterranea, sia arboree che arbustive, valorizzando le componenti erbacee peculiari territorialmente presenti e giustapponendo le componenti agricole secondo caratterizzazioni tradizionali (quali, ad esempio, la costituzione di filari a spalliera di vite a perimetro di appezzamenti a coltivo o ad area verde).

Misure per la riduzione dell'effetto barriera

Nella progettazione e realizzazione dei passaggi in corrispondenza di tratti infrastrutturali o dei canali irrigui si porrà attenzione a non interrompere la continuità di passaggi posizionando opportuni collegamenti. Nella realizzazione delle recinzioni si useranno staccionate in legno e siepi, con l'ausilio di reti a maglia larga, tali da consentire il passaggio di piccoli animali.

Modalità di realizzazione di sistemi di illuminazione notturna

Laddove sia necessario ricorrere all'illuminazione esterna essa dovrà essere impiegata per sistemi di sicurezza e di orientamento, di preferenza temporizzata, realizzata con l'impiego di corpi illuminanti a bassa emissione di UV, ad alta efficienza e schermati, con proiettori rivolti verso il basso, integrati nelle murature il più possibile, onde ridurre al massimo gli effetti d'inquinamento luminoso.

Piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli elementi edili

La sistemazione delle aree esterne agli elementi edili dovrà contemplare la messa a dimora di essenze arboree e arbustive locali, appropriate alle caratteristiche climatiche, integrando le piante propriamente di uso agricolo con piante locali proprie della lecceta e del suo intorno. Le sistemazioni potranno essere realizzate collocando opportunamente individui singoli, aggregazioni non a filari, pergolati o pareti verdi nel caso di rampicanti.

Trattamento dei reflui civili

Nel progetto unitario si individueranno il dimensionamento e l'articolazione dell'impianto di smaltimento dei reflui, compresa l'opportuna creazione di vasche di fitodepurazione a valle degli impianti.

Stoccaggio dei reflui zootecnici

Nel caso si introducano piccoli allevamenti di animali da cortile, si individuerà un'area (platea) la cui pavimentazione sarà resa impermeabile, per lo stoccaggio del materiale solido e la sua combinazione con elementi vegetali per la formazione di compost.

Interferenze del progetto con habitat costieri e boschivi limitrofi all'area 9AP

Per quanto riguarda la valutazione delle interferenze del progetto con habitat costieri e boschivi limitrofi all'area (soprattutto nel suo limite inferiore), si fa presente che essi non ne saranno interessati e pertanto alcune specie dell'avifauna segnalate (gabbiani, falco pellegrino, ecc.) rimarranno del tutto indisturbate, così come le specie vegetali (particolarmente delicate, in termini di conservazione, negli habitat costieri).

Tuttavia si ritiene necessario prevedere l'interramento delle linee aeree (telefoniche, elettriche, ecc.), per la possibile interferenza con alcune specie avifaunistiche, tra cui, in particolare, il falco pellegrino.

Superfici esterne

Gli interventi sulle aree esterne non dovranno comportare alterazioni percepibili della morfologia esistente, surando invece il recupero secondo i modelli presenti nella preesistenza dei contenimenti delle fasce interessate da dissesti in atto, e prevedendo sempre la revisione integrale del reticolo idrico minore al fine di garantire un ordinato deflusso delle acque in termini rallentati sia per la permanenza delle superfici permeabili sia attraverso la realizzazione di vasche di prima pioggia e di sistemi di copertura a "tetto verde" come illustrati nelle norme del PUC.

Ai fini del miglioramento dell'accessibilità ai due nuclei, al recupero degli edifici, dei terreni, delle attività di conduzione dell'oliveto e delle particolari essenze quivi unicamente presenti, sono ammessi

miglioramenti di minima entità, sia dal punto di vista delle modifiche morfologiche che dell'utilizzo di materiali all'accessibilità esistente derivante dalla s.s. 1 Aurelia, in termini controllati per l'esclusivo uso dei soggetti utenti o dipendenti delle attività dell'azienda.

Le recinzioni di protezione dovranno essere previste del tipo rustico/rurale utilizzando in prevalenza palerie di castagno selvatico provvedendo altresì alla colloca di corpi illuminanti con tipologia estetica adeguati al luogo.

Titolo abilitativo richiesto

Permesso di costruire convenzionato. La convenzione deve farsi carico di stabilire modalità di esecuzione delle opere, mitigazioni degli impatti, soluzioni tecniche da utilizzarsi sia per la realizzazione degli interventi sugli edifici e sulle aree esterne in coerenza alla disciplina di intervento contenuta nella scheda del repertorio delle aree progetto. La convenzione deve inoltre contenere specifica clausola per il mantenimento della destinazione d'uso prevista dal Piano per almeno 20 anni

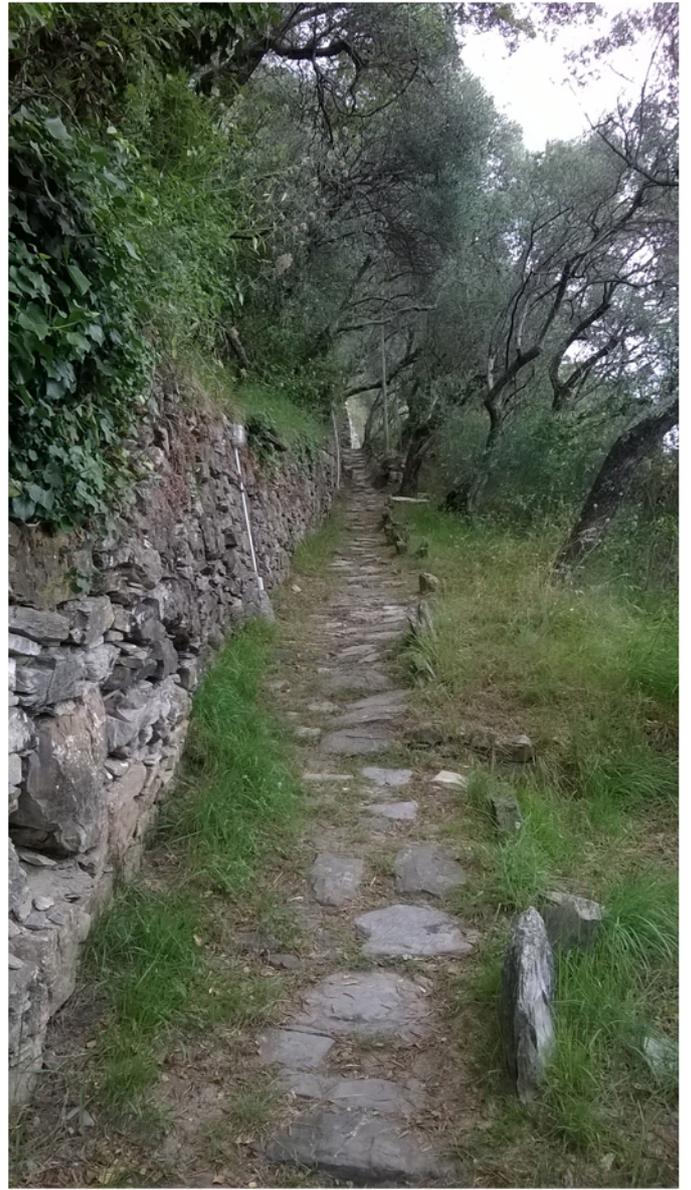
Disciplina delle aree in pendenza dell' approvazione di progetto attuativo delle previsione dell'AP09.

In pendenza dell'approvazione di quanto previsto sono assentibili esclusivamente interventi manutentivi volti ad arrestare i fenomeni di degrado degli edifici o di dissesto idrogeologico.

Non sono ammessi interventi sulle aree esterne che ne modifichino la morfologia o ne incrementino le superfici non permeabili.

Tutela della fauna selvatica e degli uccelli migratori

In occasione della valutazione di ogni intervento edilizio e particolarmente quelli relativi alla sistemazione degli edifici esistenti relativi alla sistemazione delle coperture, dovrà essere fatta specifica attenzione alla sistemazione e alla valorizzazione della fauna selvatica locale. Sono fatti comunque salvi esclusivamente gli interventi di urgenza e relativi alla pubblica incolumità.



Tracciato creuza esistente (sopralluogo del 22 giugno 2015)



Vista panoramica da qualsiasi finestra dell'organismo edilizio (sopralluogo del 22 giugno 2015)



Residui di apparati pittorici durante il sopralluogo del 22 giugno 2015



Dettaglio interno di spazio distributivo (sopralluogo del 22 giugno 2015)



Dettaglio soffitti in struttura portante lignea di castagno (sopralluogo del 22 giugno 2015)



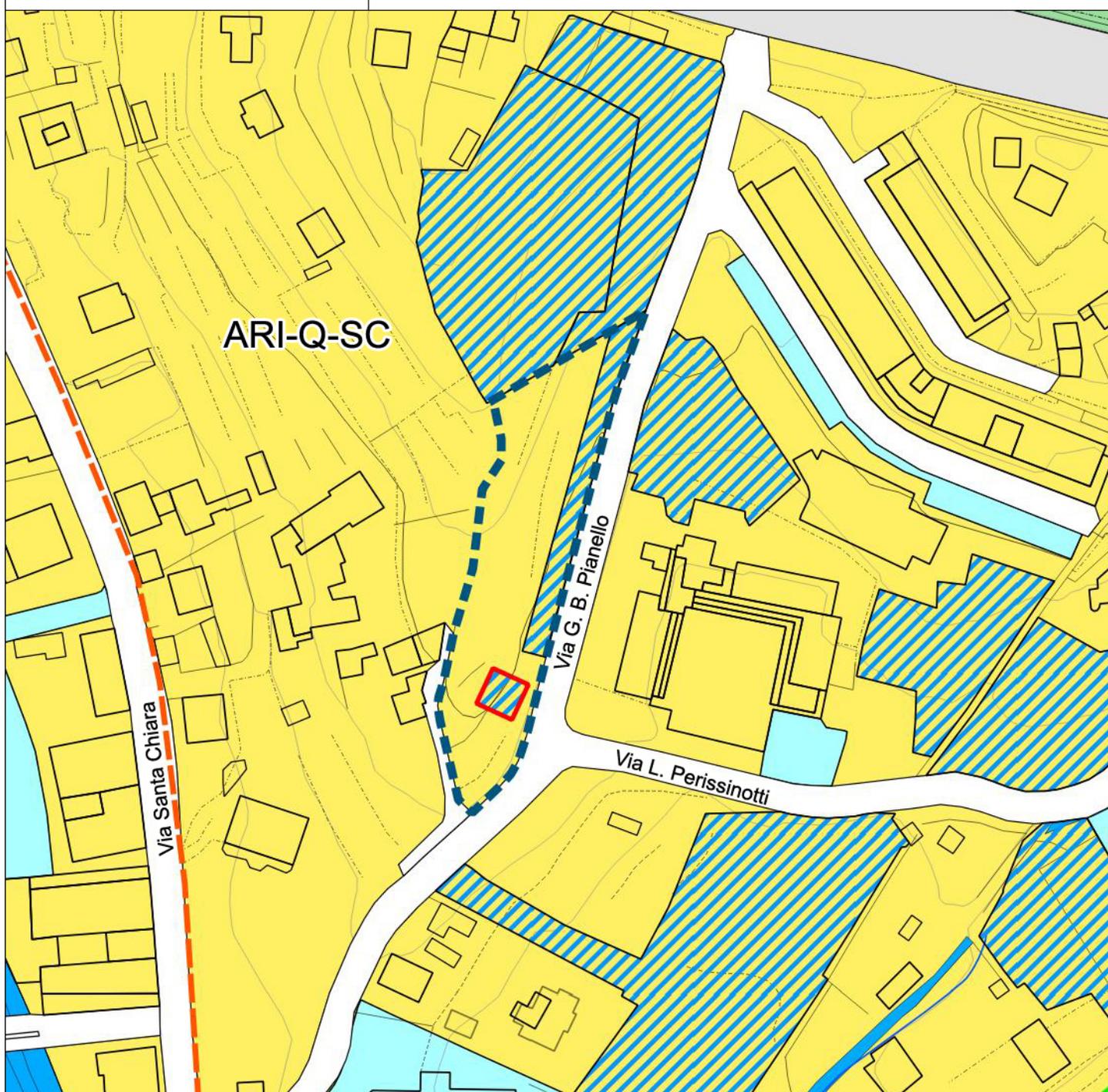
Stanza d'angolo dell'organismo edilizio (sopralluogo del 22 giugno 2015)

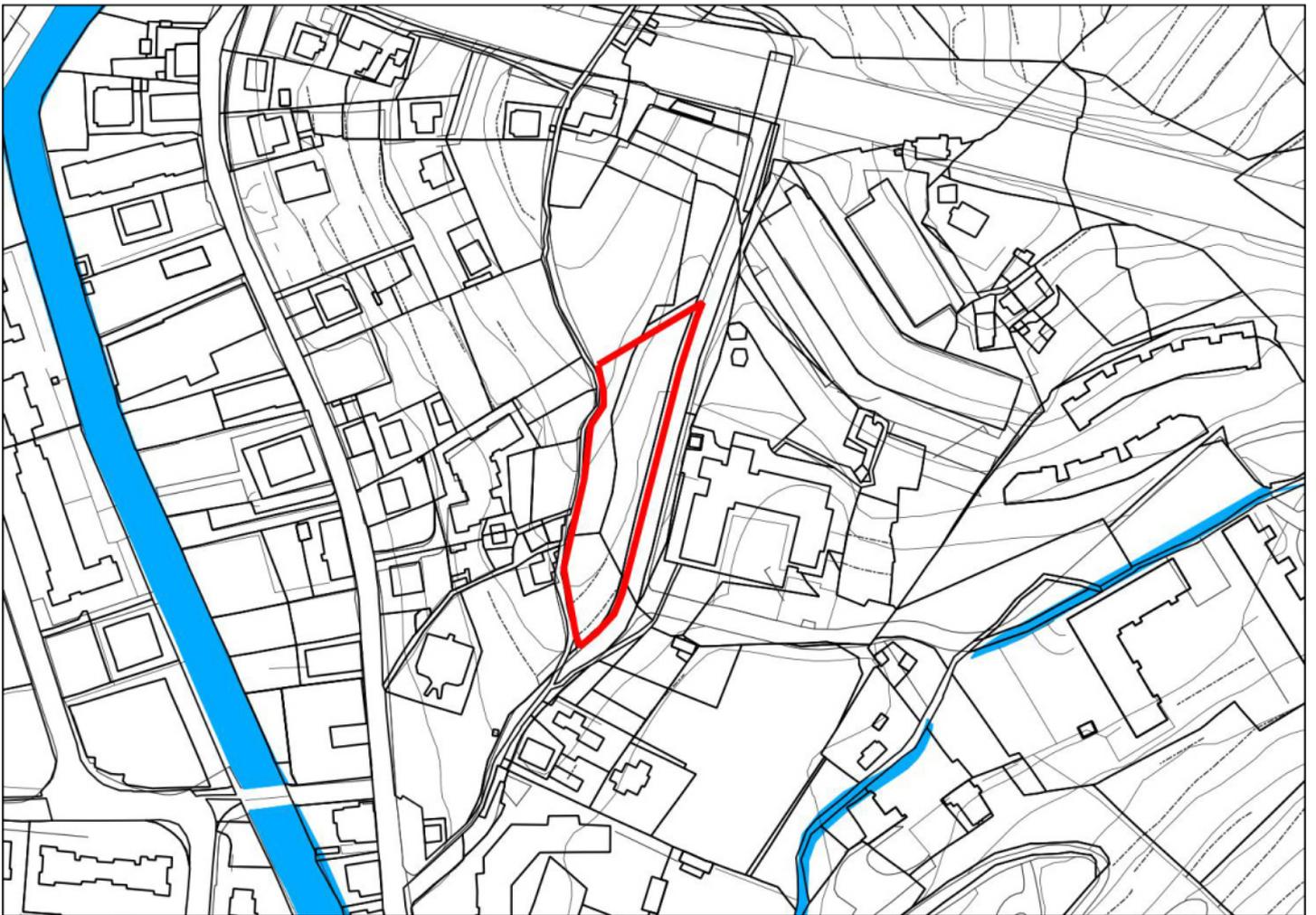


Mangiatoia ancora esistente nella stalla al piano terra (sopralluogo del 22 giugno 2015)

INTERVENTO IN VIA G.B. PIANELLO

Ambito di appartenenza	ARI-Q-SC Ambito di riqualificazione di Santa Chiara e Fornace
Indicazione toponomastica	Via G. B. Pianello
Identificativi catastali interessati	Foglio 10 - Mappali 1362,1363,1364,1377,576
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	ID-MO-A





Progetto d'area n° 7 - Stralcio catastale



Progetto d'area n° 7 - Ortofoto

Stato di Fatto

L'area progetto comprende due distinte aree, di cui la prima di forma allungata fiancheggia dal lato di ponente la via Pianello senza apprezzabili dislivelli rispetto al tracciato stradale, sostanzialmente compresa all'interno del sistema edificato della parte inferiore del versante di sinistra del Rupinaro, caratterizzato da una rilevante eterogeneità delle costruzioni, con presenza sia di componenti del primo insediamento pedocollinare a edifici di modesta dimensione unitaria sia, nella parte superiore, di edifici di tipo condominiale in linea di consistente volumetria.

La seconda area è posta immediatamente a monte del complesso scolastico Santa Marta che attualmente ospita sia tutte le scuole del ciclo primario dell'obbligo a gestione privata paritaria, sia una quota del liceo linguistico statale, e confina in parte dal lato di ponente con la via Pianello da cui ha facile accesso.

L'area è priva di vegetazione di pregio, con residui di antico oliveto, si presenta con modeste acclività e risulta idonea a assolvere funzioni di pubblico servizio, come d'altra parte già previsto dal previgente Piano Regolatore Generale.

Obiettivi del progetto

Il progetto, che in parte consegue con un forte ridimensionamento un'originaria proposta di S.U.A. adottata dal Consiglio Comunale ma di cui non è stato mai concluso il procedimento approvativo, si pone l'obiettivo principale di pervenire ad una soluzione complessiva che, in assenza di oneri per il Comune, consenta un completamento del sistema residenziale già presente, definendone regole compositive urbanistiche che, per quanto riguarda eventuali limitati futuri interventi in prossimità costituiscano elemento direttore di indirizzo, con utilizzo di tipologie di dimensioni medio piccole disposte con riferimento all'asse ordinatore costituito dal tracciato stradale carrabile in corrispondenza, e prevedano in contestualità un sensibile incremento delle dotazioni di pubblico servizio, atte a qualificare positivamente l'intero insediamento.

Il dimensionamento del carico urbanistico previsto a progetto deriva sostanzialmente dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa applicabile nell'ambito (compreso l'area destinata a servizi) con una lieve maggiorazione compensativa dall'accogliamento agli attuatori della realizzazione di aree di parcheggio pubblico.

Indicazioni progettuali

Il progetto unitario, da comporsi secondo le indicazioni di massima derivabili dalla presente scheda, prevedrà la realizzazione nell'area di forma allungata posta a ponente di via Pianello di tre singole edificazioni per un complesso di S.U. sino a mq. 350 destinato interamente alla funzione d'uso residenza (R), di cui almeno mq. 100 da attribuirsi a Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi L.R. 38/2007 e s.m., da realizzarsi nella sola porzione meridionale dell'ambito, localizzata lungo il percorso stradale esistente, caratterizzato da una radura, con osservanza dei seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima per singolo edificio m. 7,00 a partire dalla quota della carreggiata di via Pianello in corrispondenza .
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- Distanza minima dalle costruzioni esterne m. 10,00
- Distanza minima dalla sede stradale di via Pianello N.D., con obbligo di prevedere ingresso ai parcheggi privati in arretramento di almeno m. 5 dal limite della carreggiata di via Pianello.
- Superficie massima complessiva di unico piano interrato destinato a funzioni di servizio (parcheggio, locali tecnici, cantine e simili) pari al 50% della S.U. realizzabile.
- Superficie accessoria contenuta entro il 50% della Superficie Utile.

Dotazioni pubbliche previste a carico dei soggetti attuatori dell'intervento privato:

- Realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree di parcheggio pubblico lungo i lati di via Pianello per una superficie di almeno mq. 500.
- Realizzazione completa e cessione gratuita al Comune di aree verdi attrezzate, da progettare commisurate ai fabbisogni del quartiere e alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito, anche mediante il recupero di percorrenze pedonali e aree verdi di sosta.

Aspetti archeologici

Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio alto si suggerisce una comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza ai fini della definizione delle modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere (ricognizioni di superficie, analisi dei carotaggi, saggi ricognitivi...).

Titolo abilitativo richiesto

Permesso di costruire unitario per l'intera area progetto con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la realizzazione integrale di tutte le opere pubbliche e la loro cessione gratuita al Comune quale condizione essenziale per il rilascio dei titoli alla usabilità degli immobili privati realizzandi.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

Sulle aree comprese nel perimetro del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo delle sistemazioni esistenti, ai fini di salvaguardia dai dissesti o per la corretta regimazione delle acque, in assenza della possibilità di formazione di volumi edilizi o di sistemazioni di carattere privato (es. parcheggi autoveicolari).

Costituisce interdizione definitiva alla attuazione del progetto d'area l'utilizzo dell'I.U.I. d'ambito al fine del conferimento di S.U. per interventi edilizi in altra parte dell'Ambito o il conseguimento di credito edilizio per il trasferimento alla proprietà comunale delle aree facenti parte del progetto destinate a servizi di standard.

Sono sempre ammessi gli interventi condotti dal Comune per l'adeguamento della viabilità esistente o la creazione di aree per parcheggio pubblico o servizi ad uso collettivo.

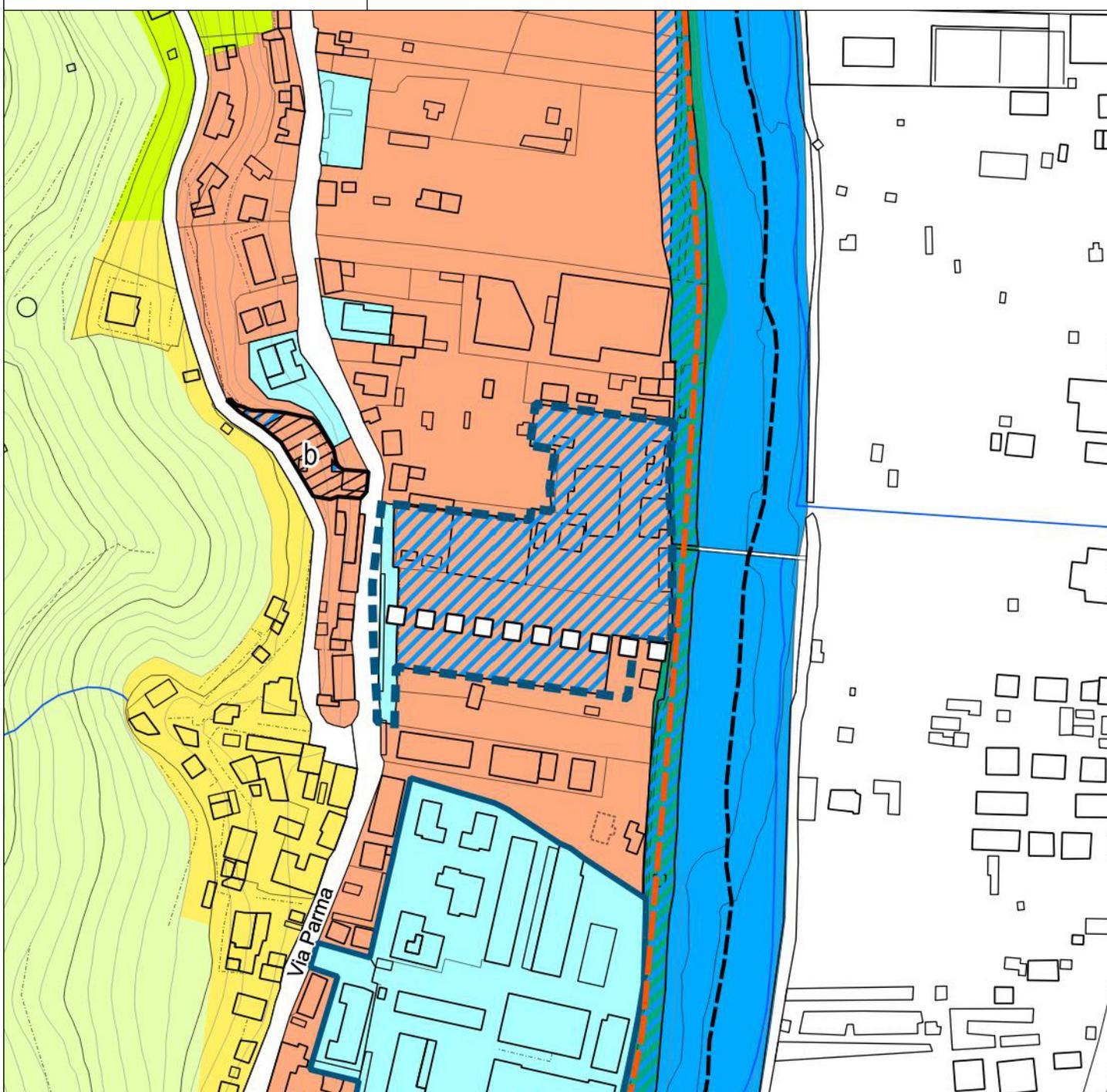
Parcheggi pubblici
(500 mq)

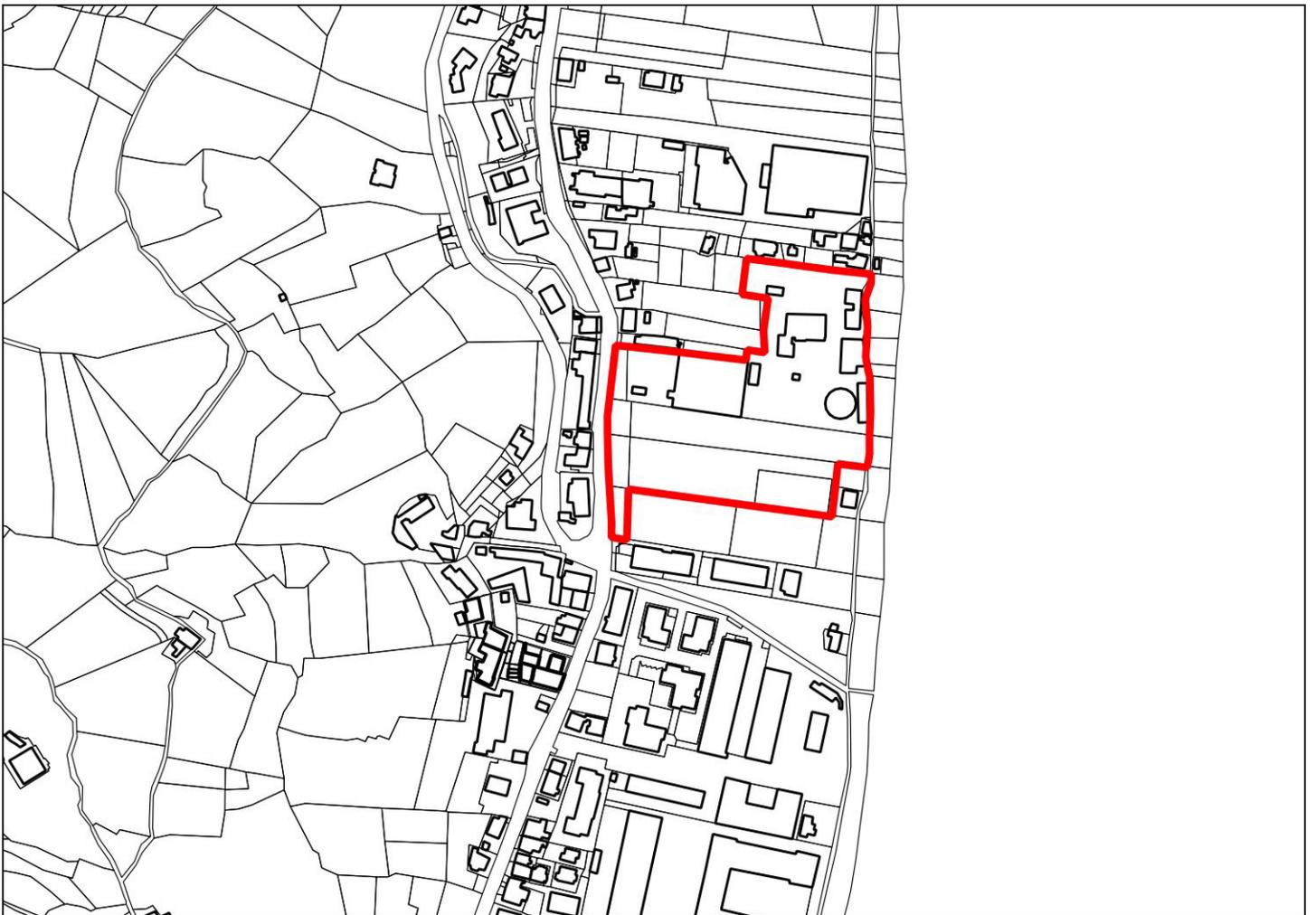
Edilizia residenziale
pubblica (100 mq)

Progetto unitario:
tre singole edificazioni (350 mq di cui
almeno 100 mq. da attribuirsi a
Edilizia Residenziale Pubblica ai
sensi L.R. 38/2007

EX AREE GAS TRA VIA PARMA E L'ENTECLA

Ambito di appartenenza	ARI-FE Ambito di riqualificazione del fondovalle dell'Entella
Indicazione toponomastica	Via Parma
Identificativi catastali interessati	Foglio 12 - Mappali 1840, 1912, 1913, 1915, 1917, 1965, 2268, 2269
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	ID-MO-A





Progetto d'area n° 8 - Stralcio catastale



Progetto d'area n° 8 - Ortofoto

Stato di fatto

Una consistente porzione della parte meridionale della piana di Caperana, compresa tra la via Parma e il corso dell'Entella, risulta impegnata da molti anni dagli impianti di regolazione e distribuzione della rete del gas, il cui collettore di adduzione principale attraversa l'Entella proprio in corrispondenza, provenendo dai depositi di San Salvatore di Cogorno.

La sostituzione del gas di città con il metano ed il radicale mutamento nelle modalità di deposito e di distribuzione del combustibile, hanno indotto negli anni più recenti la dismissione di molti degli impianti e delle connesse strutture di servizio, con un sostanziale ridimensionamento delle esigenze di spazio della società concessionaria del servizio che ha condotto, per quanto riguarda l'area di Caperana alla dismissione ed all'abbandono di rilevanti porzioni dell'area impegnata, in particolare nella parte più a monte della stessa.

Al momento l'area di proprietà della concessionaria del servizio gas ITALGAS s.p.a., presenta oltre a parti scoperte in stato di abbandono, eterogenei manufatti di diversa tipologia e dimensione, di cui solo alcuni parzialmente utilizzati ad ospitare solamente le apparecchiature di pompaggio a pressione del gas nella rete cittadina.

Di particolare interesse per incidenza sul quadro panoramico della vallata, anche se ormai priva di ogni funzione operativa, è la presenza di una grossa struttura reticolare in acciaio che regge una copertura a botte, coperta da pannelli presagomati, che in epoca recente hanno sostituito le obsolete lastre in ondulina di eternit.

L'insieme delle condizioni dell'area, che risulta contigua nel suo lato sud con una piana libera in parte arborata a pescheto e ortiva costituisce in oggi da un lato un elemento di degrado dell'immagine di Caperana e nello stesso tempo una significativa opportunità di riqualificazione del quartiere per la sistemazione di una polarità rilevante nel quadro del sistema dei servizi urbani.

L'area risulta compresa in fascia di inondabilità dell'Entella con conseguente interdizione alla realizzazione di nuove strutture edificate.

Obiettivi del progetto

Realizzazione in corrispondenza dell'area Italgas e di parte dell'area contigua sul lato sud di una struttura di impiantistica sportiva pubblica, utilizzante i volumi già esistenti e prevedente solo sistemazioni del terreno non configgenti con le disposizioni di tutela del Piano di Bacino, di facile accessibilità sia dalla via Parma che dalla percorrenza pedonale ciclabile del lungo Entella, a costituire effettivo momento di qualificazione dell'intero quartiere.

Indicazioni progettuali

L'indicazione progettuale di massima comporta:

- La realizzazione in parte al di sotto della copertura a botte esistente che si prevede di conservare ed in parte all'esterno, di un impianto per la pratica, dell'atletica leggera, con una pista da 200 metri ed un rettilineo di 110 oltre agli spazi per gli arrivi e le partenze, con utilizzo dell'area centrale per la sistemazione delle varie pedane per lanci ed i salti.
- La realizzazione di spogliatoi e locali di servizio all'impianto mediante semplici interventi di adeguamento di alcuni dei volumi già esistenti e impiegati nei pressi sufficienti ad ospitare gli spogliatoi e i servizi igienici essenziali.
- La realizzazione di un nuovo disegno di suolo, tale da qualificare sotto il profilo paesaggistico l'intervento, mediante l'impiego di alberature e arbusti compatibili con l'ambiente locale, da collocarsi lungo l'asse di via Parma e in corrispondenza del collegamento con le percorrenze ciclopedonali lungo l'Entella. La scelta delle essenze sarà da concordare con l'ente gestore del SIC presente al contorno dell'area.
- Il mantenimento di una fascia di rispetto dal fiume che non deve essere interessata dalle attività di cantiere, meglio evidenziata nella relazione d'incidenza necessaria e da allegare al progetto.

Aspetti archeologici. Si sottolinea che l'intervento ricade in un'area a rischio archeologico medio per il fatto di essere ubicata nell'areale di fondovalle e si evidenzia che qualora si trattasse di opere pubbliche rientrerebbero nell'ambito di applicabilità del D. Lgs. 50/2016 art. 25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Titolo abilitativo richiesto

Approvazione di progetto unitario esteso all'intera area di progetto, previa verifica di compatibilità con il Piano di Bacino e relazione d'incidenza per valutare la compatibilità con il SIC limitrofo.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

Sulle aree comprese nel perimetro del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo delle sistemazioni esistenti, ai fini della corretta regimazione delle acque, con divieto di mutamenti delle destinazioni d'uso in atto o di incrementi volumetrici di qualsiasi tipo.

Sulle superfici scoperte è vietata la formazione di superfici non permeabili e comunque la formazione di parcheggi anche a carattere pertinenziale, eccedenti la pertinenzialità rispetto a immobili già presenti all'interno del perimetro del progetto d'area.



