REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN LOCALITA' CASSOTTANA A RAPALLO

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(AGGIORNATO LUGLIO 2012)

CONTESTO PAESAGGISTICO E AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Rapallo in località Cassottana, nell'area periurbana tra la via San Tommaso e il piccolo rio Cassottana .

L'area in proggetto, presentato dal Consorzio I Sestieri in qualita' di promissario acquirente come da contratto allegato, è identificata al catasto terreni di Rapallo al Foglio n° 18 all. D mappali n° 687, 948, 949, 1071, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1828,1829, 1831, 1832, 1833.

Trattasi di terreno di circa mq. 6822 in stato di abbandono, prevalentemente con vegetazione a carattere spontaneo, sulla sponda destra del rio.

L'area sul versante collinare, con accesso dalla via San Tommaso, è adiacente ad altre aree piu' o meno in stato di abbandono, con vecchi terrazzamenti con muretti in pietra a secco ammalorati, ed insediamenti sparsi di vario genere, non molto distante dall'autostrada A12 Genova-Sestri Levante.

L'area si snoda lungo la strada comunale parallelamente alla stessa in estensione lungo il versante collinare di modesta pendenza nella parte inferiore e maggiormente pendente nella parte superiore , costituito da fasce di rovi e canneti infestanti con qualche alberatura senza alcun pregio, ed una parte quasi pianeggiante nella sommita' adiacente la strada.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto d'intervento nel P.T.C.P. regionale- livello puntuale ricade come Assetto Insediativo nell'ambito territoriale 69 (TAV.26) , in minima parte in zona ID-MOA (insediamenti diffusi con regime normativo di modificabilita'), e per la maggior parte in zona IS-MA che prevede insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento. (vedi stralci cartografici allegati).

Per quanto attiene la porzione ricadente nella zona IS.MA, visto l'art. 47 punto 3 delle Norme di attuazione del P.T.C.P. il progetto in esame si deve ritenere conforme a detta normativa in quanto "sono consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti che il territorio consente (vedasi pertanto classificazione urbanistica) nel rispetto delle forme insediative attuali, come si rileva dal progetto in esame, e sempre che, come avviene nel caso in questione, non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

A seguito delle osservazioni riportate dagli Enti, la presente revisione del progetto propone tutte le modifiche necessarie a far sì che l'intervento risulti compatibile con il regime normativo della zona IS-MA del PTCP.

Per gli interventi in zone soggette a tale regime la Ricognizione del Contesto puo' sostituire la Studio Organico d'Insieme di cui all'art. 46 delle norme di attuazione.

L'assetto vegetazionale colloca l'area come COL-ISS : colture agricole-impianti sparsi di serre, come tutta la zona edificata di Rapallo e le prossime pendici collinari anche oltre l'autostrada. (vedi stralci cartografici allegati).

L'assetto geomorfologico definisce l'area in zona MO-B: modificabilità di tipo B. (vedi stralci cartografici allegati).

Il PRG individua parte dell'area d'intervento come zona D1.P: attività produttiva (vedi allegato Tav 1), e parte dell'area in zona E1.b, agricola

boschiva. Per quest'ultima porzione è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.306 del 28/11/2011 la variante al PRG che riclassifica l'area da E1.b a D1.P.

La zona ammette le nuove costruzioni (art 19.04.4 delle NTA), con i seguenti parametri:

Indice di fabbr fondiaria: 1mq/mq

H massima: 10.50

Distanza dal confine: 6 m

Rapporto di copertura: 50%

Il contrassegno P sulla zona identifica una zona da trattare con particolare cautela dal punto di vista paesistico (art 19.02.5)

L'area risulta soggetta a vincolo Paesistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, per la normativa previgente, ai sensi della L.1497/1939.

Risulta inoltre in prossimità all'area dei ruderi di San Tommaso, senza tuttavia interferire con essi in alcun modo.

RICOGNIZIONE DEL CONTESTO

Elaborato previsto dalla disciplina paesistica, come innovata dal livello puntuale.

La documentazione che si allega riguarda l 'ambito individuato lungo Via Santa Maria, all'innesto con Via San Tommaso, fino a raggiungere il sito ove è localizzato il progetto in argomento.

La zona individuata comprende una successione di interventi con diverse destinazioni, come peraltro accade nell'ambito riguardante Santa Maria del Campo.

Il progetto è situato nel settore specificatamente individuato , conforme agli strumenti urbanistici che hanno governato questa parte del territorio, pur nel succedersi di diverse procedure.

La zona considerata è una porzione della stretta striscia di terreno delimitata a monte dall'autostrada e a valle, dalla piana formata dal torrente Santa Maria sulla quale si è sviluppato l'abitato principalmente sul lato a monte della viabilità.

Si è in presenza di un rilievo collinare di modesta altezza, poche decine di metri, intercalato con impluvi scarsamente incisi, che paesisticamente costituiscono una fascia di transizione tra la piana decisamente edificata e il sovrastante pendio , la cui percezione dall'esterno e certamente per la zona in argomento, è limitata per effetto della schermatura degli edifici, come una cortina, consentendo solo alcuni scorci verso il pendio retrostante.

Come si rileva anche dalla documentazione fotografica, l'ambito di progetto risulta scarsamente visibile da Via Santa Maria. Non percettibile da chi percorra Via Santa Maria e quasi completamente nascosto all'innesto di Via San Tommaso. A conferma di ciò la posizione dell'edificio che visivamente è come incuneato tra le costruzioni in primo piano ed ad una quota corrispondente alla parte più della zona di intervento che risulta quasi completamente occultata per la presenza degli edifici esistenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L' edificio e' articolato in due corpi di fabbrica disposti a L e posizionati su diversi livelli altimetrici al fine di adattarsi alle curve di livello del terreno ed agli accessi dalla strada esistente; sono entrambi costituiti da 2 piani con interpiano pari a mt 4.50/5,00 con coperture a tetto verde, e una piccola porzione con pannelli fotovoltaici sopra al corpo A.

L'accesso avviene dalla strada comunale con accessi indipendenti per ogni piano, con ripristino di una fascia terrazzata e del pendio sistemato a verde tutto all'intorno a mascherare l'intervento con l'ausilio di opere di ingegneria naturalistica; l'impatto visivo viene ulteriormente attenuato con filari alberati e sistemazione di siepi di media altezza.

La viabilità si snoda intorno ai corpi di fabbrica a servire i diversi piani al fine di occultare alla vista per la maggior parte possibile i muri di sostegno e la sede carrabile sfruttando il declivio naturale del terreno e limitando per quanto possibile gli scavi.

L'utilizzo di barriere arboree e la scelta dei fronti architettonici movimentati nei volumi e nel trattamento delle superfici contribuisce ad una accurato inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante.

La superficie coperta risulta in totale di mq. 1604 sul lotto complessivo di mq. 6822.

I muri di sostegno saranno visibili per una altezza inferiore a 3 mt. e verranno rivestiti in pietra a faccia vista. Tuttavia, per la modellazione del terreno circostante l'intervento, l'uso di muri di contenimento sarà limitato alla sola fascia superiore, utilizzando per ripristinare il pendio verso il rio terre armate e palizzate.

Le facciate con serramenti vetrati metallici che ne alleggeriscono le superfici sono intervallati da spazi pieni rivestiti in pietra come gli adiacenti muri di fascia, oppure con due diversi tipi di intonaco, di colori consoni agli insediamenti circostanti. Il progetto delle sistemazioni esterne è volto alla generale riqualificazione dell'area. La copertura di entrambi i corpi di fabbrica è prevista a verde pensile, predisposto su opportuni strati drenanti realizzati sopra le guaine antiradice e lo strato di protezione con idonei sistemi di smaltimento delle acque con la sovrapposizione di elementi prefabbricati carrabili a maglia grigliata per la crescita del tappeto erboso.

In piena terra verranno collocate le nuove alberature con essenze diverse quali roverella, ciliegi selvatici, castagni, già presenti sul territorio, come da indicazioni della relazione vegetazionale allegata, intervallate da rampicanti e specie arbustive ad arricchire maggiormente lo spazio verde circostante gli edifici e la nuova viabilità prevista in asfalto drenante.

Viene prevista un'area a verde privato nella pare inferiore del lotto, con alberature coerenti con quanto rilevato e riportato nella allegata relazione vegetazionale. In fregio alla strada comunale verranno realizzati 8 posti per parcheggio pubblico, e la strada stessa verrà ampliata per agevolare il transito; queste opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Considerata la situazione ambientale preesistente al contorno, si ritiene che il complesso produttivo progettato si inserisca in maniera adeguata nel rispetto del contesto paesaggistico esistente.

L'andamento planimetrico e altimetrico del terreno viene rispettato con l'inserimento dei corpi di fabbrica che assecondano le pendenze limitando per quanto possibile l'impatto dell'intervento.

Al fine di mitigare maggiormente l'impatto sono previsti grande attenzione nell'utilizzo dei materiali di finitura quali intonaci con colorazioni tipiche della gamma locale e elementi lapidei, oltre ad un attento uso del verde con alberature, aiuole, e vegetazioni di pregio nel rispetto delle specie autoctone consigliate dagli esperti agrotecnici.

Inoltre l'utilizzo del tetto verde sulle superfici di copertura dei fabbricati migliora sensibilmente l'inserimento ambientale mitigandone l'impatto visivo dall'altro e contribuisce ad aumentare le superfici drenanti dell'intervento.

L'utilizzo dei materiali tipici locali e di opere di ingegneria naturalistica oltre all'inserimento delle alberature di pregio contribuiscono a rendere l'intervento compatibile con l'ambiente circostante senza alterare in modo sostanziale le caratteristiche tipiche dei luoghi.

Gli effetti conseguenti sono da ritenersi dal punto di vista paesaggistico contenuti per la qualità dell'intervento.

Genova, Luglio 2012







