Comune di Rapallo
Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO



Struttura commissariale PUC

commissario ad acta
dott. Federico MARENCO
ing. Giorgio OTTONELLO
arch. Rosaura SANCINETO
arch. Elisa ZEREGA
geom. Stefano LAVORATORI
geom. Marco FORZANINI
dott. Irene FONTANA
dott. Patrizia LUPINO
geol. Gabriele STAGNARO
dott. Frida OCCELLI - Studium s.a.s.
arch. Chiara ONORATO
arch. Stefania VERNAZZA
avv. Mauro VALLERGA

Hanno partecipato alla redazione del:
PROGETTO PRELIMINARE *adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 212 del 26 novembre 2005*
PROGETTO DEFINITIVO *adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n° 240 del 22 dicembre 2010*
RAPPORTO PRELIMINARE VAS *adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° 27 del 6 febbraio 2014*

arch. Gianni PERUGGI
arch. Giuseppe GALASSO
aspetti della pianificazione
collaboratore arch. Benedetta PROFICE

arch. Paolo RIGAMONTI
disciplina paesistica di livello puntuale

prof. geol. Alfonso BELLINI
geol. Valeria BELLINI
aspetti geologici e microzonazione sismica
collaboratore dott. Silvia TORCHIO

arch. Marco REBORA
coordinamento operativo

avv. Corrado MAUCERI
aspetti giuridici

dott. Rosanna DE MATTEI
dott. Raffaella SPINETTA
aspetti naturalistici

arch. Francesca BERTINELLI
arch. Antonella CAVANNA
arch. Anna SESSAREGO
analisi e ricerche per la descrizione fondativa

Adottato con Delibera del Commissario ad Acta n° ... del .... **Il Segretario Generale**

descrizione fondativa



titolo

ALLEGATO 2-DF
Schedatura del territorio (tav. DF 36)

data	*aggiornamenti*	*scala*
Novembre 2005		

ambito morfologico

B - VALLE DEL TORRENTE SAN FRANCESCO

VALLE DEL TORRENTE SAN FRANCESCO
AMBITO B.1.1 BOSCO GRANDE

Descrizione: insediamento diffuso a bassa densità nel fondovalle del torrente S. Francesco, a monte del viadotto autostradale.
Quota: 25 - 100 m. s.l.m.
Esposizione: est; ovest
Visibilità: limitata al versante opposto.
Accessibilità: via Betti

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: presenza di edifici isolati mono – bifamiliari, presenza di edifici produttivi.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello ed i percorsi viari

Uso: destinazione prevalentemente residenziale; vivaio.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi di contorno agli edifici isolati.

Caratteri: verde privato con vegetazione ornamentale, in qualche caso inserito nell'uliveto a monte.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) dimensione contenuta degli edifici e bassa densità edilizia.

Valori delle aree libere:
(+) presenza delle aree verdi private

(+) persistenza del paesaggio agrario terrazzato ad oliveto sui versanti.

(-) incombenza del viadotto autostradale e dei piloni, con effetto di barriera e di cesura.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B4 VI, PV2, E2, E4
P.T.C.P. (ins.): ID – MO – A nella parte sud dell'ambito,
ID – MA nella parte a monte

Standard urbanistici:
- Area di interesse comune (S1C) presso il viadotto.

NOTE:

VALLE DEL TORRENTE SAN FRANCESCO
AMBITO B.3.1 S. MAURIZIO DI MONTI

Descrizione: insediamento sparso di mezza costa.
Quota: 200 - 500 m. s.l.m.
Esposizione: sud , sud – ovest.
Visibilità: ampie aperture visive verso il golfo di Rapallo.
Accessibilità: via Betti (lungo il torrente S. Francesco).

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa con campanile collocata su crinale con piazzale.

Tipologia edifici: prevalenza di case rurali che si sono trasformate ed ampliate negli ultimi decenni ed il cui carattere dominante è l'eterogeneità delle tipologie, dei linguaggi e delle sistemazioni esterne.

Struttura edificato: disposizione prevalentemente parallela alla strada e alle curve di livello. Insediamento sparso composto da alcuni edifici o gruppi di edifici contraddistinti da toponimi (Gropallo, Cà di Villa, Il Piano, Case di Noè, Canà, Casa Tazzine, Fascio, Case di Streta, Crocetta).

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; due ristoranti.

AREE LIBERE

Uso: terrazzamenti coltivati prevalentemente ad ulivo, con tratti significativi di vecchio paesaggio agrario.

Caratteri: si rileva una diffusa mancanza di cura e disordine (discariche, baracche, accatastamenti di materiali di varia natura).

VALORI
Valori impianto edificato:

(-) il forte incremento di edifici nuovi ha snaturato l'identità del nucleo rendendolo simile ad un centro residenziale – dormitorio sottomesso al centro urbano di Rapallo (villini con richiami alle architetture padane ed alpine)

Valori delle aree libere:
(+) presenza di cipressi come valore distintivo della topografia e dei percorsi.

(+) percorso pedonale che attraversa il nucleo che parte dalla Madonna Nera ed arriva al Pellegrino.

(+) valore potenziale di eventuali interventi dovuto all'attraversamento della strada che porta al Santuario di Montallegro

(-) parziale abbandono del paesaggio agricolo.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: BF (aree agricole non olivate)
E1A (aree agricole olivate)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO

Standard urbanistici:
- Chiesa;
- Scuola (?)
- Area sottostante chiesa (?)

NOTE:
previsione di nuovo convento delle Suore Carmelitane Scalze in località Costa Gasina (variante adottata dal P.R.G. con passaggio dell'area da E1b boschiva a "S1C – Car": attrezzature di interesse comune – Carmelo).
Residenza conventuale S = 1700; V = 5200 mc.
Spazi legati alle attività di culto, chiesa ect.: S = 435 mq; V = 1700 mc.

ambito morfologico

D - VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO

VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO
AMBITO D.3.1 S QUIRICO DI ASSERETO

Descrizione: Insediamento sparso di mezzacosta.
Quota: 360 - 425 m. s.l.m.
Esposizione: ovest
Visibilità: Limitata al fondovalle e al versante opposto non insediato.
Accessibilità: Due percorsi in prossimità del casello autostradale:

a) di fondovalle lungo il torrente S.Pietro, diramazione lungo il Rio Tonnego, che attraversa Montepegli.
b) di mezzacosta, percorso alle spalle di via Puchoz, Torre Baratta.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: chiesa collocata sul crinale con piazzale e campanile in posizione dominante rispetto alla valletta del Rio delle Ciazze. (La chiesa ed il campanile sono intonacati a righe bianche e nere. Cimitero adiacente alla chiesa, con struttura simmetrica, recintato da muro in pietra (muro a secco) con pietre terminali verticali (purtroppo cementate)

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali.

Struttura edificato: disposizione prevalente parallela alla strada e alle curve di livello.

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; totale assenza di servizi commerciali.

AREE LIBERE

Uso: si rileva una maggiore cura rispetto agli altri insediamenti della valle.

Caratteri: terrazzamenti ad oliveto , seminativi vari. Coltivazioni a vigna con mensole di appoggio alle murature degli edifici e di contenimento dei terrazzamenti..

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) sil complesso costituito da chiesa, cimitero e piazzale.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di cipressi come valore distintivo della topografia e dei percorsi.

(+) i sentieri di recente costruzione in cemento grezzo si integrano con il paesaggio circostante.

(-) parziale abbandono del paesaggio agricolo.

(+) all'estremo sud, uliveto di particolare pregio

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: BF (zona B, nuclei frazionali);
E1A (agricolo non olivato)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO (Nucleo isolato – Consolidamento)

Standard urbanistici:
- Chiesa (sagrato, cimitero).

NOTE:

VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO
AMBITO D.4.1 MONTEPEGLI

Descrizione: insediamento sparso di mezza costa.
Quota: 250 - 432 m. s.l.m.
Esposizione: sud , sud – ovest.
Visibilità:
Accessibilità: due percorsi in prossimità del casello autostradale:

a) di fondovalle lungo il torrente S. Pietro; diramazione lungo il Rio Tonnego.
b) di mezzacosta percorso alle spalle di via Puchoz, Torre Baratta, che attraversa S. Quirico di Assereto

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa con piazzale in posizione dominante rispetto al paesaggio circostante.

Tipologia edifici: prevalenza di case rurali ed alcuni elementi a schiera.

Struttura edificato: disposizione prevalentemente parallela alla strada e alle curve di livello. Embrione di nucleo in prossimità della chiesa lungo l'antica strada di Rapallo.

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; non vi è presenza di servizi ed attività commerciali.

AREE LIBERE

Uso: terrazzamenti ulivetati, seminativi vari. Coltivazione a vigna con mensole di appoggio alle murature degli edifici e di contenimento dei terrazzamenti.

Caratteri: si rileva una maggiore cura (rispetto agli altri nuclei) nel mantenimento dei caratteri agricoli del luogo e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

VALORI

Valori impianto edificato:

(+)quasi tutti gli edifici ed in particolare quelli circostanti la chiesa, costituenti l'antico nucleo con le facciate intonacate, rispettano i canoni dell'edilizia tradizionale.

(-) La ristrutturazione della chiesa (≈ 1985) in chiave "moderna" presenta una miscellanea di linguaggi non consoni al Genius Loci (pilastri costituenti il portico in c.a. a vista, facciata in mattoni a vista, timpano intonacato rinzaffato, campanile in struttura metallica,racchiudente tre campane sovrapposte, a quota bassa con problemi di rumore.

Valori delle aree libere:

(+) presenza di cipressi come valore distintivo della topografia e dei percorsi.

(+) leggibilità del paesaggio agricolo storico, mantenimento dei caratteri agricoli storici .

(+) omogeneità distributiva degli elementi compositivi del luogo.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: BF (aree agricole non olivate)
E1A (aree agricole olivate)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO

Standard urbanistici:

- Chiesa.

NOTE:

VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO
AMBITO D.5.1 S. ANDREA DI FOGGIA

Descrizione: Insediamento sparso di mezzacosta.
Quota: 75 - 250 m. s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: Limitata al fondovalle e al versante opposto non insediato.
Accessibilità: Diramazione lungo Rio del Gallo della strada comunale S.Pietro, a cui si accede dallo snodo in prossimità del casello autostradale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: complesso della chiesa S. Andrea di Foggia con sagrato esposto a nord, oratorio e piccolo cimitero.
Ex mulino (a sud, nel fondovalle)

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali e presenza di alcune palazzine.

Struttura edificato: disposizione prevalente parallela alla strada e alle curve di livello.

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; totale assenza di servizi commerciali.

AREE LIBERE

Uso: in prevalente abbandono.

Caratteri: terrazzamenti ad oliveto e orti.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) spazio di aggregazione della chiesa e del suo intorno, per i caratteri storici (embrione di nucleo insediativo isolato) e per la posizione all'inizio del sentiero verso il Manico del Lume ed Alta Via dei Monti Liguri.

(+) casi di leggibilità dei caratteri tipologici e costruttivi di alcune case rurali della tradizione ligure.

(-) eterogeneità dei caratteri costruttivi e linguistici in numerose ristrutturazioni e edificazioni recenti (box, tipologie edilizie che ignorano i moduli di altezza, larghezza, profondità dell'edilizia tradizionale, costruita a misura delle fascie).

Valori delle aree libere:
(+) presenza di cipressi come valore distintivo della topografia e dei percorsi.

(+) leggibilità del paesaggio agricolo storico, (terrazzamenti, oliveto, colture agricole).

(-) abbandono del paesaggio agricolo.

(-) manutenzione delle aree attorno alle case poco rispettose dell'identità agraria del luogo).

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: BF (zona B, nuclei frazionali);
P.T.C.P. (ins.): ID – CO (Insediamento diffuso – Consolidamento)

Standard urbanistici:
- Chiesa (sagrato, cimitero).
- Parcheggio vicino alla chiesa.

NOTE:
rustico abbandonato in pietra a vista (vicino al mulino).

VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO
AMBITO D.6.1 CHIGNERO

Descrizione: insediamento sparso di mezzacosta.
Quota: 300 - 400 m. s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità:
Accessibilità: Diramazione dal Rio Chignero della strada comunale di S.Pietro, a cui si accede dallo snodo, in prossimità del casello autostradale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche: Toponimo "CUGNERO" risale al 1261; gli edifici esistenti più antichi databili al XVII e XVIII sec.

Emergenze: Chiesa in posizione dominante rispetto al paesaggio circostante; dal suo piazzale è visibile il panorama verso la vallata del Rio Chignero.
Presenza di numerosi edifici a pietra a vista con le aperture inquadrate da caratteristici stipiti megalitici, di aspetto arcaico.

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali isolati ed alcuni elementi a schiera.

Struttura edificato: disposizione prevalente parallela alla strada e alle curve di livello.

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; unico servizio commerciale : un ristorante.

AREE LIBERE

Uso: in prevalente abbandono.

Caratteri: terrazzamenti a seminativi e prati. Ridotta presenza di oliveti. Le fasce sono di maggiore ampiezza.

VALORI
Valori impianto edificato:

(+) il carattere quasi montano (dovuto alla quota) lo rende unico nel contesto di Rapallo.

(+) casi di leggibilità dei caratteri tipologici e costruttivi di alcune case rurali della tradizione ligure.

(+) presenza di nicchie murarie che richiamano il concetto di sacrestia anche negli edifici privati.

(-) eterogeneità dei caratteri costruttivi e linguistici in numerose ristrutturazioni e nuove edificazioni recenti (baracche, box, tipologie recenti che ignorano i modelli dell'edilizia tradizionale a chiusura delle fasce.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di cipressi come valore distintivo della topografia e dei percorsi.

(+) leggibilità del paesaggio agricolo storico.

(-) abbandono del paesaggio agricolo.

(-) uso di materiali non consoni (recinzioni, serramenti, etc.) e tipologie improprie .

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: BF (zona B, nuclei frazionali);
E1A (agricolo non olivato)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO (Nucleo insediato – Consolidamento)

Standard urbanistici:
- Chiesa.

NOTE:
presenza di rustico abbandonato (senza copertura).

VALLE DEL TORRENTE SAN PIETRO
AMBITO D.7.1 ARBOCCO'

Descrizione: insediamento sparso di mezzacosta.
Quota: 150 - 275 m. s.l.m.
Esposizione: sud
Visibilità: vista verso il santuario di Caravaggio e piccola porzione di mare (Torre Baratta).
Accessibilità: Diramazione lungo Rio del Gallo della strada comunale S.Pietro, a cui si accede dallo snodo in prossimità del casello autostradale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Rudere di edificio in pietra a vista con portale in grossi elementi lapidei (tetto a due falde).

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali ed alcuni elementi a schiera.

Struttura edificato: disposizione prevalente parallela alla strada e alle curve di livello.

Uso: destinazione residenziale con pendolarismo verso Rapallo; totale assenza di servizi commerciali.

AREE LIBERE

Uso: in prevalente abbandono.

Caratteri: terrazzamenti ad oliveto e a orti.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) casi di leggibilità dei caratteri tipologici e costruttivi di alcune case rurali della tradizione ligure (ad esempio: schiera a fianco del rudere in pietra a vista.

(-) eterogeneità dei caratteri costruttivi e linguistici di alcune ristrutturazioni e nuove edificazioni recenti.

Valori delle aree libere:
(+) leggibilità del paesaggio agricolo storico (terrazzamenti, oliveto, etc.).

(-) recinzioni non idonee al carattere agrario del luogo.

(+,-)percorso pedonale di attraversamento lungo la massima pendenza, realizzato con blocchi di calcestruzzo prefabbricato.

(-) abbandono del paesaggio agricolo.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: BF (S.U.A. unitario)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO (Nucleo insediato – Consolidamento)

Standard urbanistici:
- parcheggio vicino a fermata autobus.

NOTE:
un rustico abbandonato in pietra a vista.

ambito morfologico

E - VALLE DEL TORRENTE SANTA MARIA

VALLE DEL TORRENTE S. MARIA
AMBITO E.2. S. MARTINO DI NOCETO

Descrizione: insediamento sparso di mezza costa.
Quota: 200 - 300 m. s.l.m.
Esposizione: sud , sud – est.
Visibilità: ampia apertura sulla valle fino al golfo.
Accessibilità: da S. Maria del Campo e dalla Ruta, con la strada provinciale Ruta - Rapallo

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:
- Villa Maggiolo (in degrado) (percorso pedonale dalla chiesa verso Fonte Canala).
- Chiesa e complesso parrocchiale con sagrato in pietra con tigli e muretto perimetrale.
- Fonte Canala (1850, restauro 1962)

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali in piccole schiere e isolati con facciate intonacate e coperture in laterizio a due falde e o padiglione. Presenza di alcune palazzine condominiali con assetto planivolumetrico e rivestimenti esterni impropri rispetto al contesto locale (collocate a quota di circa 300 m., al di sopra della Fonte Canala).

Struttura edificato: disposizione prevalentemente parallela alla strada e alle curve di livello.

Uso: destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: prevalenza di oliveto fino alla quota di 300 m., piante da frutto.

Caratteri: buon mantenimento di alcuni appezzamenti agricoli, alternati ad altri in abbandono (di minore estensione); aree di pertinenza delle abitazioni con elementi e materiali della tradizione rurale.

VALORI

Valori impianto edificato:

(+) edificio rurale con tetto a capanna tinteggiato in rosa a calce, riquadri bianchi intorno alle finestre, persiane verdi, con uliveto terrazzato molto ben tenuto.

(+) buona conservazione degli edifici ad intonaco dipinto secondo la tradizione rurale, in qualche caso con cornici bianche intorno alle aperture.

(-) distonia creata dalle palazzine sopra la Fonte Canala, con dimensione e materiali impropri.

Valori delle aree libere:

(+) presenza di gruppi di cipressi.

(+) discreta cura degli spazi agrari e buona manutenzione delle aree di pertinenza agli edifici, con caratteri consoni al contesto rurale e composizioni pittoresche.

(+) generale cura dell'oliveto.

(+) percorso pedonale da ovest per la Fonte Canala fino alla chiesa.

(-) abbandono di alcune terrazze.

(-) pessimo stato dello spazio esterno attorno alla Fonte Canala (perimetrazione lapidea dello spiazzo a doppia scalinata di accesso, acqua stagnante in superficie).

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: BF (aree agricole non olivate)
E1A (aree agricole olivate)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO

Standard urbanistici:
- Chiesa.
- Cimitero monumentale con cipressi.
- Fila di parcheggi in fregio alla strada (circa 15).

NOTE:

- Presenza di campo da bocce davanti a terrazzamento con caratteristico pergolato in pali di castagno e vite, precedentemente di bar/osteria, attualmente chiuso ,ma in buono stato di manutenzione.

- Si rileva la presenza di un gruppo di edifici a schiera (ad ovest della Fonte Canala), forse costituente il nucleo più antico.

- Rustico abbandonato (due corpi) vicino alla chiesa (presenza di un ippocastano secolare).

VALLE DEL TORRENTE S. MARIA
AMBITO E.3 VALLE BANA - CHIAPPAROLO

Descrizione: Insediamento sparso caratterizzato delle presenza di tipologie e funzioni sportive e turistiche ricettive
Quota: 20 - 100 m. s.l.m.
Esposizione: nord
Visibilità:
Accessibilità: dalla strada provinciale di S. Maria del Campo verso la strada di fondovalle lungo il Rio Bana verso Camogli

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche: Lebbrosario di S. Lazzaro: edificio oggi ridotto a casa colonica, fu fatto costruire dal nobile Giacomo d'Aste nel sec. XV, facciata affrescata.
Antico percorso storico da Ruta per Bana verso Rapallo, forse risalente ad epoca romana che, per molto tempo ha costituito il principale collegamento con il Ponente e Genova.

Emergenze: Lebbrosario di S. Lazzaro.

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali isolati, edificio speciale del tiro a segno; strutture ricettive del camping.

Struttura edificato: edifici disposti lungo le strade e sui crinali.

Uso: prevalenza di funzioni sportive e ricettive (tiro a segno, camping, motoclub, trattoria) e alcune residenze.

AREE LIBERE

Uso: aree boscate e fasce ad oliveto lungo il torrente Bana in prevalente abbandono..

Caratteri: prevalente assetto agricolo e forestale in progressivo degrado ed abbandono a cui si contrappongono spazi a verde privato prospicienti gli edifici.

VALORI
Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri della struttura del tiro a segno.

(-) degrado delle strutture fisse del camping.

Valori delle aree libere:
(+) percorso carrabile verso Bana fiancheggiato dalla vegetazione.

(+)

(-)

(+)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86:
P.T.C.P. (ins.):

Standard urbanistici:
-

NOTE:

VALLE DEL TORRENTE S. MARIA
AMBITO E.4.1 S. MASSIMO

Descrizione: insediamento sparso di crinale.
Quota: 80 - 110 m. s.l.m.
Esposizione: prevalente sud – est con alcune propaggini sud – ovest.
Visibilità: ampie aperture visive a sud – est (crinale S. Lorenzo della Costa e fondovalle del Boate; a nord – ovest verso Bana.
Accessibilità: da S. Maria del Campo.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa e complesso parrocchiale con campanile, sagrato lastricato in pietra con panca perimetrale in cemento e due vecchi platani.

Tipologia edifici: prevalenza di edifici rurali isolati ed a schiera secondo la tradizione ligure; alcuni casi di palazzine, villini e piccoli edifici di costruzione con caratteri difformi.

Struttura edificato: sviluppo lungo il crinale con disposizione prevalente lungo le curve di livello e le strade.

Uso: destinazione residenziale, in parte di fruitori del campo da golf; un esercizio commerciale (alimentari), ristorante (U Giancu) con aree giochi per bambini, ristorante Valle Christi in fondo alla strada verso S. Maria .

AREE LIBERE

Uso: pertinenze degli edifici rurali con sistemazioni in parte agricole ed in parte a giardino (su terrazzamenti); coltivazioni ad uliveto; presenza di piscine.

Caratteri: coltivazioni ad uliveto in parziale abbandono.

VALORI

Valori impianto edificato:

(+) conservazione dei caratteri rurali ed in buona percentuale delle tipologie originarie.

(+) espansione avvenuta in modo omogeneo .

(-) alcuni casi di edifici con tipologie e caratteri incongrui.

Valori delle aree libere:

(+) spazio giochi per bambini " GIOCA GIANCU" annesso al ristorante " U GIANCU" realizzato dal Teatro della Tosse di Genova su bozzetti di del cartoonist Bottaro.

(+) conservazione di caratteri rurali.

(-) abbandono parziale dei terrazzamenti olivati;

(-) disuniformità delle recinzioni.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: BF (S.U.A. unitario)
P.T.C.P. (ins.): NI – CO, ID – CO, IS-MA

Standard urbanistici:

- Chiesa;
- cimitero
- parcheggio lungo la strada

NOTE:

ambito morfologico

G - VALLI DEI TORRENTI SAN MICHELE E PAGANA

VALLI DEI TORRENTI DI S. MICHELE E PAGANA
AMBITO G.1.1 Baia S. Michele

Descrizione: nucleo costiero di origine storica in corrispondenza della foce del torrente S. Michele in baia profonda e ben protetta.
Quota: 0 - 10 m. s.l.m.
Esposizione: sud - est
Visibilità: aperture visive sul mare.
Accessibilità: strada di collegamento Rapallo – Portofino.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: presenza di edifici a schiera sul fronte mare ed in linea a margine della strada carrabile.

Struttura edificato: edifici a schiera disposti lungo la strada ed in parallelo al mare.

Uso: destinazione residenziale frammista ad attività ricettiva e commerciale al piano terreno.

AREE LIBERE

Uso: spiaggia adibita a stabilimento balneare nella stagione estiva.

Caratteri: pregio paesistico.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) persistenza del sedime storico e caratteri degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) spazio pubblico pedonale verso mare.

(+) posizione e caratteri del luogo.

(-) traffico nel percorso veicolare veicolare a cesura dell'impianto edificato.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: A4 (S.U.A.); Art. 24. 4 spiaggia
P.T.C.P. (ins.): NI-MA

Standard urbanistici:

NOTE:

AMBITO G.1.2 fondovalle di S. Michele

Descrizione: tessuto edificato pianeggiante di media – alta densità.
Quota: 10 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: da strada di collegamento Rapallo – Portofino.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV
P.T.C.P. (ins.): NI-MA

Standard urbanistici:
- (S1 I): A.N.F.A.S., istruzione

NOTE:

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco ed in linea; presenza di edifici isolati di origine rurale.

Struttura edificato: disposizione prevalente dei fronti lungo la strada veicolare di fondovalle.

Uso: destinazione residenziale; presenza di attività commerciali ed artigianali al piano terreno, attività ricettiva (residenza turistico alberghiera "Villa Aranci").

AREE LIBERE

Uso: presenza di parcheggio pubblico alberato lungo la strada; piccole aree di verde condominiale nei distacchi tra gli edifici..

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri di alcuni edifici in rapporto al contesto edificato.

Valori delle aree libere:
(-) presenza del rilevato ferroviario come elemento di cesura verso il mare.

AMBITO G.1.3 Valle di S. Michele

Descrizione: insediamento diffuso di villa.
Quota: 10 - 200 m. s.l.m.
Esposizione: nord – est; sud
Visibilità: aperture visive interne alla valle e verso il mare.
Accessibilità: strada di collegamento Rapallo – Portofino; Aurelia Occidentale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di ville e villini; edifici isolati rurali ristrutturati aville; presenza di palazzine.

Struttura edificato: disposizione prevalente dei fronti in parallelo alle curve di livello e alle strade.

Uso: destinazione residenziale , in parte di villeggiatura.

AREE LIBERE

Uso: giardini e spazi verdi privati, piscine.

Caratteri: aree verdi con vegetazione rurale, mista a vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) pregevoli caratteri, bassa densità e corretto inserimento paesistico degli edifici.

(+) buono stato e manutenzione degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) caratteri e progettazione paesistica dei giardini.

(+) permanenza di vaste aree ad oliveto in discreto stato.

(+) forte privatizzazione e conseguente ridotta flessibilità del paesaggio.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA, PV1, E2P, E1b
P.T.C.P. (ins.): IS-MA sull'alto versante a nord - ovest

Standard urbanistici:

NOTE:

AMBITO G.1.4 Pietrafredda

Descrizione: insediamento ad alta densità presso il crinale.
Quota: 120 - 200 m. s.l.m.
Esposizione: est; nord - est
Visibilità: apertura visiva sulla valle e sul mare.
Accessibilità: Aurelia Occidentale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: insediamenti turistici in edifici a blocco ed edifici di notevole densità, con caratteristiche diverse dalle comuni tipologie presenti in area ligure, a mini appartamenti (residence, multiproprietà).

Struttura edificato: disposizione in parte secondo le curve di livello, in alcuni casi atipica.

Uso: destinazione turistico - residenziale.

AREE LIBERE

Uso: giardini e spazi verdi privati, piscine.

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale a margine dei percorsi stradali di accesso agli insediamenti.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) caratteristiche tipologiche e dimensionali improprie rispetto al contesto ambientale.

(-) impatto ambientale del complesso edificato in zona ad alta quota.

Valori delle aree libere:
(-) notevole modificazione del versante causata dall'intervento di edificazione (movimenti di terra).

(-) scomparsa dell'oliveto terrazzato, sostituito da sistemazione a verde ornamentale privo di particolari caratteri.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): ID-MA

Standard urbanistici:

NOTE:

AMBITO G.2.1 Pagana

Descrizione: insediamenti storici di crinale (case a schiera, chiesa, cimitero, torre di avvistamento) borghi costieri sulla baia e circostante insediamento di villa di notevole pregio.
Quota: 0 - 40 m. s.l.m.
Esposizione: est
Visibilità: apertura visiva sul mare.
Accessibilità: strada Rapallo - Portofino.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:
- Torre di avvistamento
- villa Spinola

Tipologia edifici: edifici a schiera sul fronte mare verso S. Michele; edifici di villa su crinale e sulla baia di Pagana

Struttura edificato: disposizione prevalente nei punti strategici del paesaggio (fronte mare nelle baie, su crinale, in qualche caso ville a mezzacosta).

Uso: destinazione turistico – residenziale; rimessaggio imbarcazioni.

AREE LIBERE

Uso: giardini privati; Cimitero di Pagana e Parco della Rimembranza.

Caratteri: sistemazioni paesistiche di pregio con vegetazione ornamentale ad alto fusto (pinete).

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) tipologia e caratteri architettonici di pregio degli edifici; inserimento nel paesaggio.

Valori delle aree libere:
(+) carattere e fruibilità del percorso pedonale dell'Aurelia Occidentale alla Baia di Pagana.

(+) caratteri e sistemazioni paesistiche delle aree a giardini..

(+) percorso pedonale e area pubblica a parco sul promontorio di Pagana.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA
P.T.C.P. (ins.): ID-CE

Standard urbanistici:
- D3P (rimessaggio imbarcazioni)
- Cimitero di Pagana
- S1C: interesse comune (Chiesa di Pagana)

NOTE:

AMBITO G.2.2 area a ville a monte di Pagana

Descrizione: insediamento diffuso di ville con parchi e giardini.
Quota: 30 - 80 m. s.l.m.
Esposizione: est ; sud - est
Visibilità: apertura visiva sul mare (seno di Pagana)
Accessibilità: strada Rapallo - Portofino.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: ville, edifici isolati rurali ristrutturati a ville.

Struttura edificato: disposizione prevalente secondo la morfologia del terreno

Uso: destinazione turistico – residenziale.

AREE LIBERE

Uso: giardini e parchi privati, presenza di aree ad oliveto alle quote più elevate dell'ambito.

Caratteri: sistemazioni paesistiche di pregio con vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) tipologia e caratteri architettonici degli edifici.

(+) bassa densità dell'edificazioni.

Valori delle aree libere:
(+) sistemazioni paesistiche e vegetazione ornamentale

(+) caratteri e sistemazioni paesistiche delle aree a giardini..

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA
P.T.C.P. (ins.): ID-CE, ID-RA

Standard urbanistici:
- S1C: interesse comune -- Ex Conservatorio Cimelli (A.N.F.A.S.)

NOTE:

ambito morfologico

U - AREA URBANA

AREA URBANA - AMBITO 1 Castello dei Sogni

Descrizione: Insediamento residenziale di medio – bassa densità con caratteri paesistici di pregio.
Quota: 2 – 75 m s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: apertura verso mare ed il Monte di Portofino.
Accessibilità: Via Aurelia orientale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Castello sei sogni: insediamento residenziale a schiera con linguaggi architettonici non omogenei su sito storico.
Chiesa moderna (……..) lungo l'Aurelia.

Tipologia edifici: prevalenza di palazzine e presenza di alcune ville e della schiera di Castello de Sogni.

Struttura edificato: prevalente disposizione degli edifici lungo le curve di livello e lungo le strade; gruppo di edifici in linea sul lato sud della Via Aurelia.

Uso: prevalenza di destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: giardini privati.

Caratteri: vegetazione ornamentale con specie ed esemplari di pregio.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) Caratteri architettonici di pregio di alcuni edifici ed inserimento nel paesaggio abbastanza corretto.

Valori delle aree libere:

(-) il tracciato ferroviario e gli edifici lungo la linea di costa (sul lato sud dell'ambito) impediscono il rapporto diretto con il mare lungo l'Aurelia con eccezione del percorso per il Castello dei Sogni.

(+) presenza di giardini ed aree verdi private di pregio.

(+) inizio del percorso lungomare con visuale spettacolare verso Portofino.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA1
P.T.C.P. (ins.): ID–CE; ID-MA

Standard urbanistici:
- chiesa lungo l'Aurelia …….
- scuola …….

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 2 Poggio

Descrizione: Insediamento diffuso con aree ad alta densità
Quota: 5 – 70 m s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: apertura visiva verso mare ed il Monte di Portofino.
Accessibilità: Via Aurelia orientale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: - Ponte antico in pietra sul lungomare
- Ponticello antico sul Rio Chiarchea di accesso al percorso di creuza verso monte.

Tipologia edifici: presenza di edifici a blocco di notevole volumetria sulla parte sud dell'ambito.
Palazzine di minore densità lungo l'Aurelia alla base del rilievo.

Struttura edificato: disposizione in parte disomogenea lungo la strada degli edifici a blocco; disposizione lungo le curve di livello degli edifici posti a monte..

Uso: prevalenza di destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Caratteri: distacchi condominiali di vario aspetto accanto agli edifici a blocco; giardini con vegetazione ornamentale presso gli edifici a monte.

Uso: giardini e distacchi condominiali privati..

VALORI
Valori impianto edificato:
(-) Dimensioni e caratteri architettonici degli edifici a blocco.

(+) Presenza di edifici ed aree libere con caratteri positivi lungo l'Aurelia.

Valori delle aree libere:
(-) il tracciato ferroviario e gli edifici lungo la linea di costa (sul lato sud dell'ambito) impediscono il rapporto diretto con il mare lungo l'Aurelia.

(+) Percorso lungomare con visuale spettacolare verso Portofino.

(-) Cementificazione di parte della spiaggia con uso invernale a parcheggio ed uso estivo a stabilimento balneare.

(-) inizio di percorso di creuza verso il crinale (dal ponte sul Chiarchea) come collegamento con il paesaggio agrario di mezza costa.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA1
P.T.C.P. (ins.): ID–CE; ID-MA

Standard urbanistici:
- Edificio e area I. C. (?)
- Casa di riposo

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 3 Parco Casale e Villa Tigullio

Descrizione: Area a parco assieme ad insediamento di ville storiche.
Quota: 2 – 20 m s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: eccezionale apertura visiva verso il golfo di Rapallo ed il monte di Portofino.
Accessibilità: Via Aurelia orientale.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:
- Villa Tigullio
- Villa Porticciolo
- Parco comunale Casale, realizzato nel 1940.

Tipologia edifici: prevalenza di ville ed edifici storici isolati

Struttura edificato: disposizione verso mare del fronte principale.

Uso: pubblico (biblioteca Internazionale Città di Rapallo in Villa Tgullio, Guardia di Finanza)

AREE LIBERE

Uso:
- parco pubblico.
- minigolf

Caratteri: sistemazione paesistica ottocentesca del parco con viali curvi, presenza di esemplari arborei di notevole età e sviluppo e di molteplici specie.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) tipologia e caratteri architettonici di pregio degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) insenatura naturale ad anfiteatro del porticciolo e della spiaggia

(+) fondale scenografico ,del giardino presso Villa Porticciolo, ad anfiteatro con arcate e rivolto verso mare

(+) Percorso lungomare con visuale spettacolare verso il Golfo di Rapallo e Portofino.

(+) buono stato di manutenzione dei percorsi all'interno del parco.

parziale continuità del parco dall'Aurelia fino al mare sopra il tracciato ferroviario in galleria.
(+) recente crollo del muro di sostegno sotto Villa Tigullio, con impedimento del percorso sottostante; necessità di verifica della stabilità dei terrazzamenti del parco e dei drenaggi.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: S1 Va, PA1
P.T.C.P. (ins.): PU; ID-CE

Standard urbanistici:
- Edificio di I. C. (Villa Tigullio)
- Edificio I.C. (Villa Porticciolo)
- Edificio Guardia di Finanza – I.C.
- Parco urbano di quartiere (S1Va)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 4 Chiarchea

Descrizione: Tessuto residenziale a medio – alta densità
Quota: 20 – 75 m s.l.m.
Esposizione: sud
Visibilità: modesta apertura sul versante nord, sul lato opposto della valletta.
Accessibilità: Via Aurelia orientale e via Pietrafraccia.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco ed alcune palazzine.

Struttura edificato: a fondovalle: disposizione prevalente del tessuto lungo il rio Chiarchea e le strade di attraversamento; a monte: disposizione degli edifici lungo le curve di livello.

Uso: destinazione prevalente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: spazi di risulta lungo il tracciato stradale utilizzati a parcheggio

Caratteri: distacchi condominiali con caratteri anonimi.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri architettonici degli edifici

Valori delle aree libere:
(-) mancanza di sistemazione progettuali degli spazi

(+) connessione visiva nella parte più a monte con il paesaggio agrario.

(+) presenza sporadica di vegetazione ornamentale.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): ID-MO-A

Standard urbanistici:

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 5 San Rocco

Descrizione: insediamento diffuso di bassa - media densità.
Quota: 15 – 75 m s.l.m.
Esposizione: sud – est, sud – ovest.
Visibilità: sui versanti adiacenti e apertura verso il mare e verso il parco della Villa Tigullio
Accessibilità: Via Aurelia orientale..

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa di San Rocco (lungo via Aurelia, confine parco)

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco ed alcune palazzine.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello e ai lati del tessuto di creuza.

Uso: residenziale.

AREE LIBERE

Uso: giardini ed aree verdi private.

Caratteri: sistemazione a giardini con vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) tipologia, caratteri architettonici e buon inserimento paesistico degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) prevalenza di giardini ed aree verdi di pregio

(+) percorso pedonale di creuza lungo il crinale a connessione con il paesaggio rurale posto a monte.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV1
P.T.C.P. (ins.): ID-MO-A

Standard urbanistici:
- Interesse comune
- Albergo (D4A)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 6 Tuia

Descrizione: tessuto densamente urbanizzato a fondovalle.
Quota: 10 – 40 m s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: Via Aurelia orientale..

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici a blocco di notevoli dimensioni, e alcune palazzine..

Struttura edificato: disposizione del tessuto lungo il corso del torrente ed il percorso viario.

Uso: residenziale ed attività commerciali (tabacchi e bar) lungo la via Aurelia.

AREE LIBERE

Uso: spazi di risulta utilizzati a parcheggio.

Caratteri: spazi anonimi per la sistemazione stradale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri architettonici degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) ampia area verde in leggera depressione rispetto al tracciato dell'Aurelia.

(+) viale di palme in direzione sud - nord.

(-) mancanza di sistemazione progettuale degli spazi aperti in prevalenza cementificati.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): ID-MO-A

Standard urbanistici:
S1VP (area a verde)

NOTE:
progetto in itinere di parcheggio multipiano, in parte interrato su area S1VP (attualmente a verde)

AREA URBANA - AMBITO 7 Via Baisi

Descrizione: insediamento residenziale diffuso.
Quota: 5 – 60 m. s.l.m.
Esposizione: sud
Visibilità: apertura visive verso il parco casale ed il mare.
Accessibilità: Via Aurelia orientale..

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche: edifici residenziali di diverse fasi storiche all'interno di un contesto di parco (villa Zunino).

Emergenze: ville storiche di pregio

Tipologia edifici: prevalenza di palazzine ed alcune ville.

Struttura edificato: disposizione degli edifici lungo le curve di livello e la viabilità.

Uso: prevalenza destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: giardini privati e distacchi ad uso parcheggio.

Caratteri: vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) caratteri architettonici e tipologia di alcune ville.

(+) presenza di numerose costruzioni ad un piano ad uso box (negativo dal punto di vista percettivo)

Valori delle aree libere:

(+) strada privata all'interno della lottizzazione di "villa Zunino" realizzata in muratura a secco con elementi architettonici lapidei (arconi, timpani, etc.).

(+) percorso di creuza sul limite occidentale dell'ambito.

(+) persistenza di aree agricole terrazzate e piccoli giardini delle ville e dei villini.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV1 B1
P.T.C.P. (ins.): ID-MO-A

Standard urbanistici:
Asilo nido, scuola materna, scuola elementare S. Girolamo.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 8 Via Zunino

Descrizione: tessuto pianeggiante antistante il mare,con edificazione a media densità.
Quota: 3 – 10 m s.l.m.
Esposizione: fronte mare esposto a sud – ovest, edifici con esposizione sud e sud - ovest
Visibilità: aperture verso il mare.
Accessibilità: via Montebello (via Aurelia orientale)..

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche: edifici residenziali di diverse fasi storiche all'interno di un contesto di parco (villa Zunino).

Emergenze:

Tipologia edifici: presenza di una schiera sul fronte mare, prevalenza di edifici a blocco nel resto dell'ambito.

Struttura edificato: disposizione prevalente degli edifici lungo le strade; principale allineamento su via Zunino di palazzine di fine sec. XIX ed inizio sec. XX.
Presenza di alcuni edifici di completamento più recente e di maggiori dimensioni.

Uso: prevalente destinazione residenziale, presenza di ricettività turistica verso mare (bar, pensione) e di piccoli esercizi commerciali lungo via Zunino

AREE LIBERE

Uso: spazi verdi privati nelle aree tra gli edifici; area destinata alla balneazione sul fronte mare, giardino pubblico all'intersezione tra via Montebello e via Zunino; presenza della ferrovia sul limite nord dell'ambito.

Caratteri: presenza di vegetazione ordinaria negli spazi verdi privati.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) caratteri tipologici e architettonici degli edifici di fine sec. XIX – inizio sec. XX e della schiera fronte mare.

(-) caratteri tipologici e volume sovradimensionato di alcuni edifici di completamento.

Valori delle aree libere:
(+) sistemazione e vegetazione del giardino pubblico

(+, -) presenza e caratteri delle strutture per la ricettività balneare (cabine, etc,) con positivo valore per la funzione turistica, ma impedimento visivo per il percorso lungomare.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV1, B1, PA1
P.T.C.P. (ins.): SU

Standard urbanistici:
- parco urbano di quartiere (S1Va) = giardino pubblico
- zona balneare sul mare (eventualmente da aggiungere)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 9 Clarisse – San Francesco

Descrizione: insediamento storico monastico ed edifici adiacenti.
Quota: 5 – 20 m. s.l.m.
Esposizione: sud, sud - ovest
Visibilità: aperture verso il golfo di Rapallo
Accessibilità: via Milite Ignoto, via Montebello (Aurelia orientale).

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche: Chiesa di San Francesco, costruita nel 1519 e successivamente restaurata,
Convento delle Clarisse: complesso monumentale del sec, XVII, sconsacrato nel 1915 (Chiesa di S. Chiara di Montefalco) oggi trasformato nell'Auditorium

Emergenze: Teatro Auditorium delle clarisse, Convento di San Francesco, Chiesa Hotel Europa.

Tipologia edifici: edifici monastici con chiesa e chiostro, edifici in linea lungo via Montebello, edifici a blocco in lotti contigui..

Struttura edificato: disposizione degli edificilungo la foce del torrente s. francesco e lungo la viabilità.

Uso: destinazione mista con funzioni scolastiche negli edifici conventuali e residenziale nei restanti edifici, destinazione alberghiera (Hotel Europa).

AREE LIBERE

Uso: giardini privati attigui ai servizi e attrezzature sportive

Caratteri: vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:

(+) caratteri tipologici e architettonici degli edifici storici ecclesiastici

(-) blocco fronte a mare degli edifici in linea di via Montebello.

Valori delle aree libere:
(+) percorso pedonale lungomare

(-) larghezza delle carreggiate e marciapiedi di via Montebello.

(-) utilizzazione a parcheggio dell'area claustrale delle Clarisse (dal punto di vista percettivo)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: D4A, PV1, PA1
P.T.C.P. (ins.): SU

Standard urbanistici:
- Chiesa di S. Francesco (interesse comune)
- Convento delle clarisse : istruzione (liceo classico privato) , Auditorium.
- S. Francesco: istruzione (scuola elementare comunale.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 10 Via Bozzo Costa

Descrizione: insediamento residenziale diffuso su terreno acclive
Quota: 45 – 100 m s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: aperture verso il golfo di Rapallo
Accessibilità: dalla via Aurelia Orientale (via Don Minzoni)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:

NOTE:

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco.

Struttura edificato: disposizione lungo le strade e le curve di livello

Uso: destinazione residenziale

AREE LIBERE

Uso: aree verdi condominiali qualificate, e spazi di risulta prevalentemente usati a parcheggio lungo la sede stradale

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale nelle aree verdi condominiali e piccoli giardini.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) carattere residenziale abbastanza qualificato degli edifici e del contesto.

Valori delle aree libere:

(+) sistemazione delle aree verdi di pertinenza dei condominii.

(+) percorso di creuza da via Don Minzoni verso monte sul confine orientale dell'ambito

AREA URBANA - AMBITO 11 via Don Minzoni (sponda sinistra S. Francesco dietro la ferrovia)

Descrizione: insediamento di ville e villini a bassa densità.
Quota: 5 – 110 m s.l.m.
Esposizione: ovest
Visibilità: aperture visive verso la città di Rapallo
Accessibilità: da via Don Minzoni e da via Maggiocco.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: villa delle Magnolie con parco monumentale, ville storiche

Tipologia edifici: prevalenza di villa e villini con presenza di alcuni edifici a blocco nella parte inferiore dell'ambito.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello, ville e villini collocati al centro del lotto in arretramento rispetto agli assi stradali.

Uso: destinazione residenziale

AREE LIBERE

Uso: giardini e parchi privati

Caratteri: sistemazioni paesistiche e vegetazione ornamentale di pregio.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) tipologie e caratteri di pregio degli edifici di villa.

Valori delle aree libere:
(+) caratteri di pregio dei giardini privati e della vegetazione.

(+) filare di tigli con interposizione di oleandri lungo la strada carrabile del torrente S. Francesco (via Maggiocco)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU, ID-MO-A

Standard urbanistici:
- parco urbano di quartiere (S!Va) tra via Fenaretto e via Don Minzoni.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 12 Via Betti media

Descrizione: tessuto urbano residenziale ad alta densità sulle sponde del torrente S. Francesco
Quota: 5 – 50 m s.l.m.
Esposizione: est - ovest
Visibilità:
Accessibilità: Via Betti dal centro città, stazione della funicolare per il Santuario di Montallegro.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: portale intonacato con decorazioni dipinte.

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco di notevoli dimensioni; edifici in linea lungo la sponda destra del S. Francesco.

Struttura edificato: disposizione prevalente del tessuto lungo il torrente San Francesco e le strade di penetrazione

Uso: prevalente destinazione residenziale; attività commerciali lungo la sponda destra del S. Francesco.

AREE LIBERE

Uso: distacchi condominiali utilizzati a parcheggio.

Caratteri: spazi di risulta tra i condomini privi di verde.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri architettonici degli edifici

(-) edifici con fondazioni nell'alveo del torrente

(+) caratteri architettonici e funzionali degli edifici in linea lungo via Betti, con attività commerciali al dettaglio al piano terra.

Valori delle aree libere:
(-) carenza di parcheggi.

(+) assenza di spazi collettivi di qualità

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): ID-MO-A

Standard urbanistici:
- stazione funicolare e parcheggi annessi (S1C)
- parcheggio(S1P)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 13 Lungofiume S. Francesco

Descrizione: tessuto pianeggiante a medio alta densità con urbanizzazione di completamento
Quota: ~ 5 m s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: Via Milite Ignoto, via Maggiocco, via Betti.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco

Struttura edificato: tessuto ordinato lungo gli assi viari.

Uso: prevalente destinazione residenziale; presenza di edifici a servizi della ferrovia e di strutture per parcheggio.

AREE LIBERE

Uso: sistemazioni a parcheggio con rara presenza di verde.

Caratteri: spazi di risulta tra gli edifici

VALORI

Valori impianto edificato:

Valori delle aree libere:
(+) presenza di vasta area a parcheggio, a sevizio del centro, con alberature.

(+) percorso lungo fiume pedonale, che fronteggia, sul lato opposto del fiume, un filare di tigli con oleandri di piacevole effetto visivo.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, S1C, S1P
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- parcheggio (S1P)
- Interesse Comune (S!C)

NOTE:
Potenzialità di miglioramento del percorso pedonale lungo il S. Francesco (proposta di progetto per pavimentazione, inserimento di elementi vegetali, illuminazione ed arredo).

AREA URBANA - AMBITO 14 Istituto Giannelline

Descrizione: area insediativa in pendio con persistenza di tessuto storico, aree libere e di completamento
Quota: 2 - 15 m s.l.m.
Esposizione: sud, sud - est
Visibilità: alcune aperture visive sul contesto
Accessibilità: Salita S. Agostino da via Bolzano e via Betti.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa dell'Istituto Giannelli
Villa in posizione rialzata sopra via Betti, via Bolzano

Tipologia edifici: prevalenza di edifici isolati, monastici e ville di vecchia costruzione; edifici a blocco di completamento.

Struttura edificato: allineamento degli edifici più antichi lungo il percorso sud – nord; seguito anche dagli edifici più recenti.

Uso: destinazione residenziale mista a strutture scolastiche e religiose e ad aree produttive e di servizio lungo via Betti.

AREE LIBERE

Uso: spazi verdi condominiali e giardini delle ville e degli edifici religiosi; area libera in degrado lungo via Betti .

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale nei giardini

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) significato culturale e documentale, caratteri architettonici di alcuni edifici più antichi (Chiese, ville, edifici religiosi e residenziali delle persistenze storiche)

Valori delle aree libere:

(-) stato di degrado delle aree libere lungo via Betti, parzialmente occupate da officine con relative strutture, prive di sistemazione urbana e paesistica.

(+) potenzialità di sistemazione a verde, anche con piccole attività, delle aree libere lungo via Betti.

(+) sistemazione del viale di accesso con area sistemata a verde dell'Istituto Gianelli e dell'area a giardino attorno alla Chiesa.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV1 (Villa su via Bottaro, via Betti); B1; Sl1 (Istituto Gianelli), S1Va
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- Interesse Comune (S1C) (Istituto Gianelli)
- parco urbano di quartiere (aree libere lungo via Betti)

NOTE:
Proposte di progetto di sistemazione paesistica ed arredo urbano delle aree libere lungo via Betti, mantenendo alcune attività ora esistenti.

AREA URBANA - AMBITO 15 Salita S.Agostino

Descrizione: tessuto urbano saturo in zona acclive, di medio alta densità.
Quota: 5 – 30 m s.l.m.
Esposizione: sud - ovest
Visibilità: alcune aperture visive dai piani alti verso il contesto urbano ed il mare.
Accessibilità: Via Bolzano.

Standard urbanistici:

NOTE:

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco con tratti in aderenza

Struttura edificato: tessuto ordinato lungo la Salita S. Agostino, con disposizione degli edifici paralleli lungo la direzione sud – nord.

Uso: destinazione residenziale, piccole attività commerciali al pianterreno lungo via Bolzano.

AREE LIBERE

Uso: distacchi e spazi di risulta fra i condomini, a parcheggio e per accesso agli edifici.

Caratteri: rari casi di inserti di vegetazione.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) forte densità del gruppo di edifici su via Bolzano, via Solari

Valori delle aree libere:

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): TU

AREA URBANA - AMBITO 16 Area a ville sopra salita S. Agostino

Descrizione: insediamento diffuso con territorio acclive a bassa densità.
Quota: 6 - 30 m s.l.m.
Esposizione: sud - est
Visibilità: buone aperture visive nella parte più alta dell'ambito
Accessibilità: veicolare da via Betti, pedonale da salita S. Agostino.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di villini ed edifici isolati di matrice rurale.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello e percorsi.

Uso: destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: spazi aperti privati circostanti gli edifici.

Caratteri: sistemazioni a giardino alternati a terreni con caratteri rurali (oliveti, frutteti, etc.)

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) caratteri tipologici ed architettonici degli edifici

Valori delle aree libere:
(+) caratteri delle sistemazioni e della vegetazione dei giardini e delle aree a carattere rurale.
(+) persistenza del tessuto di creuza pedonale.
(-) effetti di contrasto per chiusure visive ai margini dell'ambito con l'edificazione a notevole densità delle aree circostanti.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV2
P.T.C.P. (ins.): ID – MO - A

Standard urbanistici:

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 17 Via Betti alta

Descrizione: tessuto edificato di espansione ad alta densità sulle sponde in pendenza del torrente S. Francesco

Quota: 10 - 45 m s.l.m.

Esposizione: sud – ovest, est

Visibilità: aperture sui versanti adiacenti

Accessibilità: via Betti

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione prevalente degli edifici con il fronte maggiore parallelo alle curve di livello

Uso: destinazione residenziale, presenza di attività commerciali ai piani terra lungo via Betti.

AREE LIBERE

Uso: distacchi condominiali con saltuaria presenza di verde

Caratteri: prevalente funzione viaria di distribuzione dei condomini e dei parcheggi; due lotti liberi con destinazione a parcheggio / autorimessa (di cui uno in corso di realizzazione, l'altro di recente completamento)

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri architettonici degli edifici.

Valori delle aree libere:
(-) pendenza e sistemazione delle strade di lottizzazione.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): ID – MO - A

Standard urbanistici:
- attrezzature per residenze di uso pubblico (SR)
- parco pubblico attrezzato (S1Vb) con destinazione a parcheggio interrato (in itinere).
- Parco pubblico attrezzato a parcheggio (S1Vb, P) con autorimessa semi interrata di recente realizzazione sul margine sud della zona.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 18 Cerisola

Descrizione: tessuto edificato di frangia (istruzione) con aree di edifici a blocco inseriti nel restante insediamento diffuso ad edifici isolati con caratteri di matrice rurale.
Quota: 15 - 50 m s.l.m.
Esposizione: est
Visibilità: limitata al versante opposto, in gran parte inedificato
Accessibilità: via Betti

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: presenza di edifici a blocco alternati ad edifici isolati mono – bifamiliari e di matrice rurale.

Struttura edificato: disposizione prevalente degli edifici mono – bifamiliari con il fronte principale parallelo alle curve di livello o al percorso di via Betti (lungofiume); edifici a blocco disposti come sopra o in perpendicolare

Uso: destinazione residenziale

AREE LIBERE

Uso: destinazione in parte a viabilità e parcheggio (edifici a blocco, in parte ad aree verdi private (edifici isolati).

Caratteri: alternanza di distacchi condominiali nella edificazione a blocco e aree verdi di contorno.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) dimensioni e caratteri architettonici degli edifici.

(+,-) dimensioni, esposizione e caratteri degli edifici isolati mono-bifaniliari.

(-) presenza di numerose parabole per la ricezione televisiva.

Valori delle aree libere:
(+ ,-) aree verdi presso gli edifici isolati mono – bifamiliari.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV2
P.T.C.P. (ins.): ID – MO - A

Standard urbanistici:
- S1I (istruzione)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 19 Via Bolzano

Descrizione: insediamento residenziale diffuso su terreno acclive
Quota: 10 - 60 m. s.l.m.
Esposizione: varia
Visibilità: limitata alle aree circostanti.
Accessibilità: da via Laggiaro

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: alcuni edifici a blocco nel fondovalle di via Laggiaro ed edifici isolati mono – bifamiliari sui versanti.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello e la viabilità principale.

Uso: destinazione residenziale, presenza di attività commerciale e sportive nel fondovalle.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi private e distacchi condominiali

Caratteri: con prevalente connotazione rurale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) bassa densità dell'edificazione.

(-) Sistemazione del fondovalle.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di aree libere con connotazione rurale.

(-) sistemazione del fondovalle (copertura del torrente Laggiaro)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: Pv2 (verde privato di frangia)
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1I: attrezzature per l'istruzione d'obbligo (non realizzato)
- SR: attrezzature per residenze di interesse pubblico
- S1Vb: parco pubblico attrezzato

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 20 via Borghetto

Descrizione: insediamento residenziale di versante a media–alta densità
Quota: 20 - 50 m. s.l.m.
Esposizione: sud
Visibilità: aperture visive su Rapallo.
Accessibilità: da via Girolamo Emiliani e via Cerisola.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: presenza di edifici a blocco.

Struttura edificato: disposizione lungo le curve di livello e la viabilità. Presenza di edifici con disposizione anomala.

Uso: destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: distacchi condominiali a parcheggio e giardini.

Caratteri: presenza di verde condominiale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) carattere qualificato degli edifici e del contesto.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di alcune ampie aree libere non edificate

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV2
P.T.C.P. (ins.): ID-MA, piccole parti TU (Via Borghetto)

Standard urbanistici:
- Parcheggio Comunale.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 21 Via Laggiaro bassa

Descrizione: insediamento residenziale diffuso su terreno acclive.
Quota: 10 - 60 m. s.l.m.
Esposizione: varia
Visibilità: limitata alle aree circostanti.
Accessibilità: via Laggiaro.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: alcuni edifici a blocco nel fondovalle di via Laggiaro ed edifici isolati mono – bifamiliari sui versanti.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello e la viabilità principale.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale con presenza di alcuni esercizi commerciali e sportive nel fondovalle.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi private e distacchi condominiali.

Caratteri: prevalente connotazione rurale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) bassa densità dell'edificazione.

(-) caratteri architettonici eterogenei.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di aree libere con connotazione rurale.

(-) sistemazione del fondovalle (copertura del torrente Laggiaro).

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV2 (verde privato di frangia)
P.T.C.P. (ins.): ID-MA

Standard urbanistici:
- S1I: attrezzature per l'istruzione d'obbligo (non realizzato).
- SR: attrezzature per residenze di interesse pubblico.
- S1Vb: parco pubblico attrezzato.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 22 Via Laggiaro alta

Descrizione: insediamento residenziale, su versanti, a medio – alta densità con tessuto eterogeneo
Quota: 15 - 50 m. s.l.m.
Esposizione: prevalente sud - ovest
Visibilità: barriera visiva del viadotto autostradale.
Accessibilità: via Laggiaro.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici a blocco alternati ad edifici mon – bifamiliari di matrice rurale.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo le curve di livello.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale con presenza di alcuni esercizi commerciali ai piani terra.

AREE LIBERE

Uso: distacchi tra gli edifici residenziali e aree rurali residuali.

Caratteri: presenza di vegetazione a carattere rurale e di sporadica vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) caratteri eterogenei dell'edificato e volumetria di alcuni edifici.

(-) mancanza di fascia di rispetto tra l'edificato ed il viadotto autostradale (Inquinamento acustico e visivo)

Valori delle aree libere:
(+) potenzialità di alcuni percorsi pedonali (percorso verso Torre Baratta, percorso lungo il torrente Laggiaro)

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PV2, C2, D1
P.T.C.P. (ins.): ID-MA

Standard urbanistici:
- Area a verde attrezzato a margine dell'ambito (S1Vb).

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 23 Via Volta

Descrizione: insediamento urbano consolidato su terreno pianeggiante
Quota: 5 - 10 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici in linea ed a blocco; palazzine e case uni – bifamiliari.

Struttura edificato: disposizione lungo la viabilità principale.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale con presenza di esercizi commerciali ai piani terra.

AREE LIBERE

Uso: distacchi tra gli edifici a verde e a parcheggio, piccoli giardini, presenza di giardino pubblico e area verde attorno alla scuola (Scuola elementare Marconi).

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) caratteri architettonici di alcuni edifici a bassa densità.

(-) impatto volumetrico edificio scolastico (Scuola Media Frantini).

Valori delle aree libere:
(+) aree private a giardino.

(+) giardino pubblico attrezzato su via Bolzano.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B2, B1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
-

NOTE:
previsione di piano per interesse comune su edificio di proprietà privata mai realizzato (S1C)

AREA URBANA - AMBITO 24 Area a monte di via Mameli

Descrizione: area edificata su versanti ad alta densità
Quota: 5 - 75 m. s.l.m.
Esposizione: est, sud, ovest.
Visibilità: aperture visive dai punti più alti verso il contesto
Accessibilità: via Mameli, viadotto Cerisola.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici a blocco e qualche edificio uni – bifamiliare a matrice rurale.

Struttura edificato: disposizione lungo la viabilità principale.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: distacchi tra gli edifici e frammenti residui di paesaggio rurale.

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale di tipo urbano e presenza di brani ad uliveto.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) sovradimensionamento degli edifici e loro caratteri architettonici.

Valori delle aree libere:
(-) sistemazione delle strade di lottizzazione.

(-) ristrettezza delle aree di distacco tra un edificio e l'altro (aree residuali di lottizzazione).

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV1,PV2
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
-

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 25 Salita Cappelletta

Descrizione: insediamento a medio – bassa densità su basso versante, con presenza di aree libere.
Quota: 3 - 40 m. s.l.m.
Esposizione: est, sud – est.
Visibilità: alcune aperture verso il contesto.
Accessibilità: via Mameli.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Convento delle Carmelitane Scalze (in corso di frazionamento in unità immobiliari) realizzato negli anni '30 del XX sec. (progetto 1929)

Tipologia edifici: presenza di edifici mono – bifamiliari ed edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione degli edifici in prevalenza lungo le curve di livello, in rapporto con il percorso di creuza sulla linea di crinale.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi private.

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale e rurale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) disposizione e struttura dell'edificato, in rapporto con il percorso di creuza sul crinale.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di aree verdi private con vegetazione ornamentale.

(+) pregevole sistemazione a terrazze, coltivate anche a vite, delle aree del Convento delle Suore Carmelitane Scalze.

(+) persistenza del percorso di creuza sul crinale, che sale verso Torre Baratta.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C (Convento delle Suore Carmelitane Scalze), oggetto di variante al P.R.G.: conversione in area per edilizia residenziale "PV1 Car" (verde privato di interesse ambientale – via al Carmelo). E' prevista una superficie per parco urbano e parcheggi pubblici.

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 26 Via privata Ghizolfo e Tassara

Descrizione: insediamento di ville e villini a media – bassa densità su area prevalentemente pianeggiante.
Quota: 25 - 30 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli (da incrocio via Mameli, via della Libertà)

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici di villa e villini con presenza di alcuni edifici a blocco nella parte a nord.

Struttura edificato: disposizione prevalente lungo la viabilità e in alcuni casi lungo le curve di livello.

Uso: destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi private e alcuni distacchi condominiali.

Caratteri: vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) tipologie e caratteri di pregio degli di villa..

(-) pressione dell'impianto edificato di contorno..

Valori delle aree libere:

(+) caratteri di pregio dei giardini privati e della vegetazione..

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
-

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 27 Via Mameli – campo sportivo Macera

Descrizione: tessuto edificato ad alta densità su area pianeggiante di fondovalle..
Quota: 2 - 4 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli e via della Libertà che funzionano attualmente come percorsi di collegamento fra il casello autostradale ed il centro urbano di Rapallo.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione dei fronti lungo la viabilità

Uso: destinazione prevalentemente residenziale, presenza di uffici e numerose attività commerciali ai piani terra, alcune attività ricettive.

AREE LIBERE

Uso: distacchi tra gli edifici a blocco, utilizzati in prevalenza a parcheggi o piccole aree residue di pertinenza degli edifici.

Caratteri: sistemazione dei distacchi; alcuni piccoli giardini e spazi verdi condominiali.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) densità e volumi dell'edificazione; ridotta distanza fra i fronti.

.

(-) muro di cinta del campo sportivo Racera, in particolare su via della Libertà..

Valori delle aree libere:
(-) intensità del traffico lungo via Mameli.

(+) alcune aree libere a verde non sistemate, con potenzialità per percorso pedonale e connessione con le aree a verde più a monte.

(-) mancanza di sistemazione di piazza ile, utilizzata a parcheggio e mercato

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1VbP: campo sportivo Racera;
- S1Vb: parcheggio;
- S1Vb;
- S1C: interesse comune (nell'area è stato realizzato un campetto).

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 28 Via Rizzo

Descrizione: area edificata ad alta densità su bassi versanti e fondovalle.
Quota: 3 - 30 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione degli edifici secondo le curve di livello e la viabilità di fondovalle

Uso: destinazione prevalentemente residenziale, presenza di istruzione ed aree verdi di interesse pubblico.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi condominiali e vasta area a verde pubblico.

Caratteri: presenza di vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(-) disposizione ordinata degli edifici in fregio alla viabilità.

Valori delle aree libere:
(+) sistemazione ordinata delle aree verdi condominiali.

(+) vasta area a verde pubblico (previsione del Parco delle Fontanine).

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV2
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1V: area a verde pubblico (previsione del Parco delle Fontanine).;
- S1I.S.F: area per istruzione (Istituto Statale Commerciale e per Geometri F. Liceti (Via Rizzo 1).

NOTE:
nelle richieste dei cittadini sono state segnalate molteplici aspettative sulla definizione del Parco delle Fontanine.

AREA URBANA - AMBITO 29 Via Bixio, via Speri

Descrizione: tessuto edificato in prevalenza pianeggiante di fondovalle, adalta densità .
Quota: 3 - 20 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione geometrica degli edifici ordinate lungo i percorsi viari, in prevalenza ortogonali fra loro; presenza di edifici disposti secondo le curve di livello nella posizione dell'ambito su basso versante.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale, presenza di spazi di interesse comune (Villa Azzurra) e produttivi (Fiat).

AREE LIBERE

Uso: presenza di distacchi condominiali in gran parte utilizzati a parcheggio e passaggio veicoli, con presenza di vegetazione ornamentale di singole aree verdi condominiali interne ai lotti e sistemate a giardini.

Caratteri: singole aree con sistemazioni ordinate.

VALORI

Valori impianto edificato:

(-) densità e volumetria degli edifici, ridotta distanza tra i fronti e basso soleggiamento dei piani inferiori.

Valori delle aree libere:
(+) sistemazione a verde delle aree scoperte di Villa Azzurra.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV2 , D3 (Fiat)
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C.F: (Villa azzurra – Casa di cura privata)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 30 via Puchoz

Descrizione: area edificata di medio – bassa densità su versante, con notevole presenza di verde.
Quota: 10 - 50 m. s.l.m.
Esposizione: sud, sud – est, sud - ovest
Visibilità:
Accessibilità: via Mameli; strada comunale per san Quirico e Montepegli.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici mono – bifamiliari.

Struttura edificato: prevalente disposizione degli edifici lungo la viabilità, in particolare su via Puchoz.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: aree verdi e giardini privati

Caratteri: sistemazioni degli spazi verdi e giardini con vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) bassa densità, caratteri e disposizione degli edifici.

Valori delle aree libere:
(+) estensione e buona manutenzione del verde privato.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: PV2 , E4 (aree su via Puchoz)
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
-

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 31 S. Anna

Descrizione: area edificata di media densità su versante ordinata sulla strada.
Quota: 5 - 10 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: percorso di collegamento del casello autostradale e da S. Maria del Campo al centro di Rapallo.

P.R.G. '86: B3
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C (Chiesetta di S. Anna)

NOTE:

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: chiesetta di S. Anna (XVII sec.)

Tipologia edifici: prevalenza di edifici in linea e a blocco.

Struttura edificato: edifici disposti lungo il percorso viario.

Uso: destinazione residenziale ai piani superiori; attività commerciali ai piani terra.

AREE LIBERE

Uso: distacchi a parcheggio e piccole aree a verde.

Caratteri: eterogenei.

VALORI

Valori impianto edificato:
(+) disposizione e caratteri di alcuni edifici di origine storica.

Valori delle aree libere:

(-) traffico veicolare dell'autostrada verso Rapallo ed i centri limitrofi.

NOTE NORMATIVE

AREA URBANA - AMBITO 32 sponda sinistra del torrente S. Pietro

Descrizione: area edificata ad alta densità su fondovalle e basso versante.
Quota: 8 - 50 m. s.l.m.
Esposizione: ovest, nord - ovest
Visibilità: sul fondovalle del Rio S. Pietro.
Accessibilità: via Mameli; strada comunale per san Quirico d'Assereto.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco

Struttura edificato: disposizione degli edifici con i fronti maggiori

Uso: destinazione prevalentemente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: distacchi condominiali, aree a parcheggio, a verde privato ed area residuale incolta.

Caratteri: sistemazioni ordinate e presenza di vegetazione ornamentale.

VALORI

Valori impianto edificato:

Valori delle aree libere:
(-) mancanza di collegamento tra le sponde del torrente S. Pietro in corrispondenza dell'area scolastica (sponda sinistra) ed area sportiva (sponda destra).

(-) mancata sistemazione dell'area verde (S1Vb) sulla sponda del torrente.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): TU, ID-MO-A

Standard urbanistici:
- S1Vb: area verde sulla sponda del torrente;
- S1I: Istruzione (Scuola elementare "Pascoli" e distretto scolastico n°. 18)
- S1CF: area di interesse comune a livello sovracomunale.

NOTE:
nelle richieste dei cittadini è stata segnalata l'esigenza di un collegamento tra l'area scolastica e sportiva collocate sulle due sponde opposte del torrente S. Pietro.

AREA URBANA - AMBITO 33 Poggiolino

Descrizione: area di fondovalle a prevalenza di infrastrutture.
Quota: 10 - 35 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: autostrada A12 (Genova – Livorno), via Mameli, Strada comunale per S: Maria del Campo, S. Martino di Noceto, Ruta e via di Bana.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici speciali (piscina, casello autostradale, camping) ed alcuni edifici di matrice rurale

Struttura edificato: disposizione degli edifici in base alle caratteristiche funzionali delle aree; aree edificate in prevalenza lungo il torrente (strada comunale S. Pietro e S. Andrea)

Uso: destinazione ad uso collettivo con eccezione di alcuni edifici lungo il torrente.

AREE LIBERE

Uso: parcheggio, camping, casello autostradale; alcuni giardini privati.

Caratteri: eterogeneità degli spazi.

VALORI

Valori impianto edificato:

Valori delle aree libere:

(-) mancanza di organizzazione e strutturazione dei percorsi all'interno dell'ambito.

(-) mancanza di un collegamento diretto con l'area scolastica, posta sulla sponda opposta del torrente S. Pietro.

NOTE NORMATIVE

P.R.G. '86: B1, PV2
P.T.C.P. (ins.): ID MO-A

Standard urbanistici:
- S1P: parcheggi pubblici;
- S1C -Vc: area di interesse comune e verde Pubblico attrezzato (area della Piscina Comunale "Rapallo Nuoto").

NOTE:
ipotesi di collegamento pedonale sul fiume tra la piscina e l'area per l'istruzione dell'ambito 33.

AREA URBANA - AMBITO 34 Sponda destra del Boate (a monte di C.so Matteotti)

Descrizione: tessuto urbano consolidato ad alta densità su area pianeggiante.
Quota: 3 - 7 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: percorso lungo il Boate (Viale Milano) dal casello e C.so Matteotti, via Cristoforo Colombo (Via Aurelia di Ponente).

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: edifici a blocco lungo il Boate.

Struttura edificato: tessuto di lottizzazione a blocchi su lotti adiacenti con distacchi ridotti, prevalente allineamento dei blocchi secondo la direzione del Boate; disposizione geometrica sull'area pianeggiante alluvionale.

Uso: prevalente destinazione residenziale, alcuni spazi produttivi (magazzini e rimesse); brano di tessuto rurale a schiera lungo percorso con carattere di creuza tra aree a prato e orti; presenza di edifici ed aree produttive a uno due piani sul margine opposto al Boate.

AREE LIBERE

Uso: distacchi per accesso agli edifici e ai box; presenza di piccoli spazi a verde ed aree a parcheggio condominiale.

Caratteri: spazi di risulta tra gli edifici, generalmente privi di connotazione, con l'eccezione di alcuni giardini condominiali; presenza della fascia ferroviaria con scarpate laterali sistemate a verde.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) discreta omogeneità del tessuto residenziale inframmezzato da aree verdi private.

(+) discreta omogeneità del tessuto residenziale inframmezzato da aree verdi private.

(-) elevata densità edilizia e dimensioni degli edifici.

(-) caratteri tipologici linguistici dell'edificazione.

Valori delle aree libere:

(+) area verde condominiale, pianeggiante, adiacente al campo da tennis con pregevole sistemazione (percorso lastricato in pietra e vegetazione ornamentale di alto fusto e arbustive).

(+) area verde condominiale su scarpata con sistemazione assiale scenografica dal basso(da via Costaguta).

(-) numerose aree prive di carattere.

(+) viale di tigli sul lungofiume Boate.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1Vb: area a servizi (non attuato: area produttiva o deposito, orti e aree libere in abbandono con piccoli capanni in legno.
- Parcheggi lungo il Boate (a spina pesce).

NOTE:
ipotesi di sistemazione percorso pedonale nell'area libera S1Vb.

AREA URBANA - AMBITO 35 Area a monte di via Costaguta

Descrizione: area edificata a medio – alta densità su basso versante.
Quota: 5 - 30 m. s.l.m.
Esposizione: nord - est
Visibilità: limitate aperture sul contesto urbano limitrofo ed il fondovalle del Boate.
Accessibilità: via Costaguta (da C.so Matteotti, C.so Colombo e via Aurelia di Ponente)

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco; presenza di palazzine.

Struttura edificato: disposizione degli edifici lungo le strade e secondo le curve di livello.

Uso: prevalente destinazione residenziale.

AREE LIBERE

Uso: aree private per passaggi carrabili, parcheggi e distacchi a verde.

Caratteri: alcune aree con vegetazione ornamentale.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) dimensioni e caratteri di alcuni edifici a minore densità.

Valori delle aree libere:
(+)presenza di verde in alcune aree private.

(+) copertura a verde ai lati del rilevato panoramico, e sopra la galleria.

(+) presenza del percorso di creuza (via Costaguta Romana) sul limite sud dell'ambito.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:

NOTE:
ipotesi di valorizzazione del percorso di creuza (via Costaguta Romana) come tracciato pedonale dal Ponte Annibale verso le aree agricole e boschive a monte.

AREA URBANA - AMBITO 36 Aurelia di ponente – via di Costaguta

Descrizione: tessuto urbano consolidato ad alta densità su area in prevalenza pianeggiante di fondovalle.
Quota: 2 - 10 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: intersezione C.so Matteotti , via Aurelia di Ponente, strada costiera per Portofino e via Milano (dal casello autostradale).

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa anglicana
Casa del Fascio

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco, presenza di case mono – bifamiliari di matrice rurale, palazzine.

Struttura edificato: disposizione degli edifici lungo la viabilità con ordinamento geometrico..

Uso: prevalente destinazione residenziale; alcune attività commerciali al piano terra, alcuni edifici a destinazione alberghiera; edificio speciale destinato a palestra al piano terra e a parcheggio in copertura.

AREE LIBERE

Uso: distacchi condominiali e presenza di aree verdi degli edifici mono - bifamiliari.

Caratteri: mancanza di connotazione delle aree condominiali di risulta; sistemazione a piccoli giardini privati (edifici mono – bifamiliari).

VALORI
Valori impianto edificato:
(-) densità e volumetria degli edifici a blocco.

(+) densità e connotazione degli edifici mono – bifamiliari.

(-) posizione e caratteri dell'edificio ad un piano tra c.so Colombo e la via Aurelia di Ponente (palestra), in dissonanza rispetto al contesto ed in posizione strategica della viabilità principale per Santa Margherita.

Valori delle aree libere:
(+) presenza di verde privato con vegetazione rurale ed ornamentale

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV1(Chiesa anglicana).
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C: ex casa del Fascio (non utilizzata).
- S1C: ex casa della Giovane (progetto in corso di conversione in residenza per anziani).

NOTE:
ipotesi di intervento sull'edificio d'angolo C.so Colombo ,via Aurelia di Ponente e C.so Matteotti.

AREA URBANA - AMBITO 37 Corso Matteotti

Descrizione: tessuto urbano saturo ad alta densità su area pianeggiante nel fondovalle del Boate..
Quota: 2 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: C.so Matteotti, via Martiri della Libertà.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: Prevalenza di edifici a blocco, con presenza di palazzine, in particolare lungo il torrente Boate..

Struttura edificato: Disposizione degli edifici con i fronti allineati sui tracciati viari.

Uso: destinazione residenziale, alberghiera, uffici e spazi commerciali ai piani terra..

AREE LIBERE

Uso: Distacchi tra gli edifici adibiti in gran parte a passaggi carrabili, in qualche caso spazi di risulta a verde.

Caratteri: Presenza di verde ornamentale in alcune aree nella parte a nord – ovest dell'ambito.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) Presenza di alcuni edifici qualificati lungo c.so Matteotti (lato ovest) e lungo il Boate (zona nord – ovest dell'ambito).

Valori delle aree libere:
(-) Coincidenze di elevato traffico veicolare e percorrenza pedonale, in particolare lungo C.so Matteotti e via della Libertà.

(+) Inizio del viale alberato lungo il Boate, sulla parte nord – ovest dell'ambito.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: A3, B1, D4A
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C: Poste
- S1I: Suore Benedettine (scuola elementare e asilo)

NOTE:

AREA URBANA - AMBITO 38 Area a ville alla foce del Boate

Descrizione: tessuto pianeggiante a prevalenza di ville posto in corrispondenza della foce del Boate.
Quota: 14 - 20 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: accesso dalla via Aurelia

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Villa Queirolo con piccolo giardino; alcune ville di fine '800 inizio '900 con distintivi caratteri architettonici.

Tipologia edifici: prevalenza di ville signorili di fine '800, inizio '900, con presenza di palazzine ed edifici a blocco nella parte centrale.

Struttura edificato: disposizione degli edifici al centro dei rispettivi lotti contigui con distacchi a giardino (allineamento dei fronti rispetto agli assi viari). Aspetti omogenei tra la Villa Queirolo e la parte conclusiva del tessuto (verso sud), a parte la zona centrale dell'ambito, con tipologie e struttura in discontinuità.

Uso: prevalente destinazione residenziale; presenza di attività ricettive.

AREE LIBERE

Uso: giardini privati a contorno delle abitazioni di villa e di distacco fra gli edifici.

Caratteri: sistemazioni a verde di pregio e presenza di vegetazione ornamentale

VALORI
Valori impianto edificato:

(+) Pregevoli caratteri architettonici, dimensioni e buona conservazione degli edifici di villa.

(+) Carattere di omogeneità della parte sud del tessuto a ville..

(-) Discontinuità nelle tipologie e caratteri costruttivi di edificio a blocco di realizzazione più recente..

Valori delle aree libere:
(+) Caratteri e manutenzione del verde ornamentale dei giardini.

(+) Sistemazione e uso di vegetazione ornamentale dell'area pubblica sul fronte mare.

(+) Presenza punto di accesso ponte romano.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: AP1; PV1, D4A
P.T.C.P. (ins.): TU ; area verde fronte mare A1 MA

Standard urbanistici:
- S1V: area a verde sul fronte mare.
- SI: area per istruzione (Villa Queirolo)

NOTE:
Manutenzione della Villa Queirolo, in stato di parziale abbandono ed ipotesi di utilizzo.
Recupero del percorso pedonale del ponte romano in connessione con i tracciati adiacenti previo eventuale restauro e consolidamento.

AREA URBANA - AMBITO 39 via Polo, via Ponte Annibale

Descrizione: area edificata di espansione a medio – alta densità prevalentemente pianeggiante.
Quota: 5 - 25 m. s.l.m.
Esposizione:
Visibilità:
Accessibilità: C.so Colombo.

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze:

Tipologia edifici: prevalenza di edifici a blocco; presenza di palazzine e singoli casi di abitazioni mono – bifamiliari..

Struttura edificato: peculiare disposizione radiale di parte degli edifici attorno ad edificio a blocco di pianta circolare; disposizione degli altri edifici lungo la strada su lotti contigui ed in parte coincidenti con l'andamento delle curve di livello.

Uso: prevalente destinazione residenziale; presenza di spazi commerciali lungo C.so Colombo.

AREE LIBERE

Uso: aree private per passaggi carrabili, parcheggi e distacchi a verde.

Caratteri: alcune aree con vegetazione ornamentale.

VALORI
Valori impianto edificato:
(-) elevata densità e caratteri architettonici di alcuni edifici di espansione.

(-) struttura radiale di una parte del tessuto, anomala rispetto al contesto urbano.

(+)densità e linguaggi architettonici di alcune palazzine e abitazioni mono – bifamiliari.

Valori delle aree libere:
(+)presenza e caratteri di alcuni spazi verdi privati

(+)copertura a verde ai lati del rilevato panoramico, e sopra la galleria.

(+)persistenza del percorso di creuza "via Ponte di Annibale"

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: B1, PV1
P.T.C.P. (ins.): TU, ID - MA

Standard urbanistici:
presenza di parcheggi lungo le strade.

NOTE:
ipotesi di risistemazione e valorizzazione del percorso di creuza di via Ponte di Annibale, come tracciato pedonale da C.so Colombo verso la via Aurelia di Ponente e S. Michele di Pagana.

AREA URBANA - AMBITO 40 Via Privata Macera

Descrizione: area edificata a bassa densità su terreno prevalentemente pianeggiante presso la costa.
Quota: 2 - 25 m. s.l.m.
Esposizione: nord - est
Visibilità: Limitate aperture visive sul contesto e verso il golfo di Rapallo.
Accessibilità: C.so Colombo (Strada costiera Rapallo – S. Margherita).

IMPIANTO EDIFICATO

Notizie storiche:

Emergenze: Chiesa con caratteri architettonici non inquadrabili nella tradizione ligure (richiami di area lombarda)

Tipologia edifici: Presenza di palazzine ed edifici di villa o mono – bifamiliari, insieme ad alcuni edifici a blocco.

Struttura edificato: Disposizione degli edifici ordinata ai lati della via Privata Macera, nella parte est dell'ambito; disposizione degli edifici secondo le curve di livello ed il percorso di Via Ponte Annibale, nella parte più a monte dell'ambito.

Uso: destinazione prevalentemente residenziale.

AREE LIBERE

Uso: Aree verdi e giardini privati..

Caratteri: Sistemazioni a verde con presenza di vegetazione ornamentale.

VALORI
Valori impianto edificato:
(+) Bassa densità ed impianto ordinato dell'edificazione.

(+) Caratteri architettonici di interesse di alcuni edifici.

Valori delle aree libere:
(+) sistemazioni a giardino nelle are circostanti gli edifici.

NOTE NORMATIVE
P.R.G. '86: PA, D4A
P.T.C.P. (ins.): TU

Standard urbanistici:
- S1C: chiesa e aree di pertinenze

NOTE:
Edificio d'angolo tra C.so Colombo e via Privata Macera oggetto di un intervento in corso (D4A).