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**

struttura del piano



titolo

ALLEGATO 3-S (tav. S 3)
Zone soggette a disciplina speciale

data	*aggiornamenti*	*scala*
Dicembre 2017		

Zone soggette a disciplina speciale

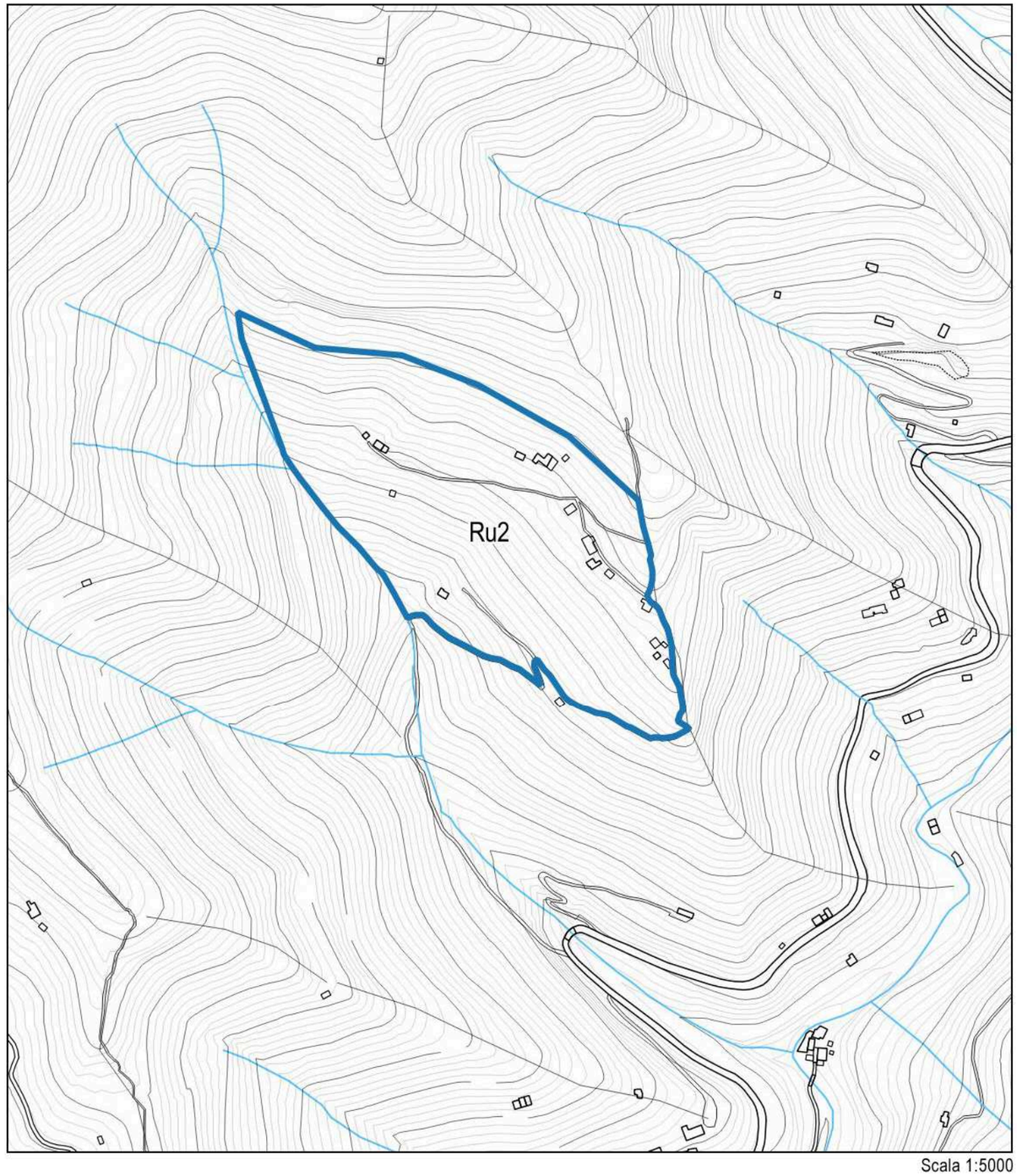
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Località Gravero - turismo rurale

Ru2



Scala 1:5000



Scala 1:5000

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Località Gravero - turismo rurale

Ru2

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo Località Gravero

Indicativi catastali interessati foglio 13, mappali 278 – 279 – 280 – 281 – 286 – 288 – 289 – 329 – 330 – 331 – 333 – 334 – 335 – 339 – 345 – 346 – 407 – 408- 412 – 414 – 415- 418 – 419 – 421 – 422 – 423 – 424 – 456 – 464 – 465 – 466 – 469 – 470 – 479 – 813 – 814 – 815 – 910 – 911 – 945- 946 – 947 – 948 – 949 – 950 – 961 – 962 – 963 – 965 – 967 - 968

Ambito PUC AR-E-a1 ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 1
AR-B-nc ambito di riqualificazione dei nuclei collinari - Gravero

QUADRO PROGRAMMATICO

Piani Sovraordinati

- PTR – Piano Territoriale Regionale: Liguria natura: aree boscate, praterie e rocce nude; Liguria agricola: aree agricole
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: IS-MA
- PTP – piano Territoriale Provinciale:
- PdB – Piano di Bacino ambito 15: Suscettività al dissesto Pg1 – Pg2 – Pg3b

Regime di vincolo e tutela

- Censimento Alberghi (ex LR 1/2008): NO
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: NO
- Aree tutela per legge: Vincolo Galasso - Fascia di rispetto 150 dai fiumi; Foreste e boschi
  Rete ecologica: tappe di attraversamento per specie di ambiente aperti; tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici; corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi
- Vincolo idrogeologico: SI
- Fascia di rispetto ferrovia: NO
- Fascia di rispetto autostrada: NO
- Fascia di rispetto Demanio Marittimo, art. 55 Codice Navigazione: NO

Ricettività minore in ambito rurale

All'interno dei territori collinari Il Piano identifica un settore "Gravero" entro cui in ragione della presenza di strutture edificate legate all'originaria economia rurale è favorito lo sviluppo di attività turistico-ricettive minori, in grado di costituire rete di offerta diffusa per la fruizione dei valori naturalistici, storico-etnologici e panoramici dei versanti vallivi.
Entro tali settori, in contestualità al miglioramento delle condizioni di accessibilità, è ammessa, sulla base di preventiva approvazione di apposito progetto unitario di settore, avente la forma di Permesso di Costruire Convenzionato, l'attribuzione di tutti i volumi esistenti a destinazioni d'uso nell'ambito turistico ricettivo minore compresi nell'elenco che segue, con riferimento alla L.R. di inquadramento normativo:

- locande (L.R., 49 del 1996 e s.m.)
- esercizi agrituristici
- abitazioni contenenti bed and breakfast (L.R. 5 del 2000)
- esercizi extra-alberghieri (L.R. 13 del 1992 e s.m.)

Sono inoltre ammesse destinazioni d'uso nel settore dei servizi per la conoscenza naturalistica, e la diffusione culturale ed in quello dei pubblici esercizi di ristorazione.
Il progetto unitario potrà prevedere, in contestualità a specifiche prestazioni di pubblico interesse, la realizzazione di nuove volumetrie, tipologicamente omogenee alla preesistenza, nei termini che siano compatibili con la disciplina paesistica assegnata alla zona.

Descrizione del settore

Settore interessato dalla presenza di un sistema edificato lineare disposto su di un crinale minore interno alla valle del San Francesco, composto da più edifici isolati di cui alcuni manifestanti l'originaria funzione di mulino rurale, testimonianza interessante di insediamento di media collina e comprendente una porzione della riva di sinistra del rio Gravero oggetto di presidio abitativo agricolo in attività di conduzione aziendale.
Allo stato attuale, mentre la porzione con presidio abitativo agricolo risulta in attività, il resto del sistema (porzione di crinale), che presenta qualità panoramiche di assoluto pregio ed un livello di conservazione dei singoli manufatti edificati che non ha compromesso la leggibilità, si presenta interamente dismesso, soprattutto in ragione della considerevole distanza dalla viabilità carrabile.

Obiettivi della previsione

Fermo restando la necessità della autonoma valorizzazione delle aree in utilizzo agricolo a funzioni produttive connesse anche allo sviluppo del turismo leggero (affittacamere, bed and breakfast, agriturismo) costituisce obiettivo del Piano il compiuto recupero del sistema edificato di crinale.
A tal fine dovrà predisporsi un progetto unitario, che dovrà essere reso nella forma di Permesso Costruire convenzionato, e che dovrà prevedere il recupero completo dell'insediamento, da integrarsi anche attraverso nuova edificazione tipologicamente omogenea, al fine della costituzione di uno o più strutture a carattere aziendale nel settore della ricettività turistica minore.

Zone soggette a disciplina speciale

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Località Gravero - turismo rurale

Ru2

Contenuti del progetto

Il progetto urbanistico operativo dovrà comprendere:

a) Recupero strutturale e funzionale dei fabbricati esistenti

L'intervento dovrà estendersi alla totalità dei fabbricati esistenti con impiego di tecniche volte alla massima conservazione delle strutture murarie recuperabili, ed all'utilizzo di materiali propri della tradizione locale.
Almeno due tra i fabbricati originariamente destinati a mulino e che manifestano tuttora la presenza di strutture di lavoro dovranno essere oggetti di recupero filologico volto alla massima conservazione e documentazione delle tecniche antiche di lavoro. Per essi è obbligatoria la attribuzione di destinazione d'uso culturale documentaria a pubblico accesso, da definirsi anche all'interno di destinazioni a utenza collettiva quali il pubblico esercizio di ristorazione.
Fatta eccezione per i fabbricati riservati a dominante destinazione culturale documentaria, per tutti gli altri edifici presenti il recupero strutturale e funzionale per ciascun edificio potrà avvalersi di un incremento volumetrico in assenza di asservimento rispetto alla preesistenza sono al 25% da collocarsi tendenzialmente in accrescimento modulare rispetto al tipo edilizio presente.
La destinazione d'uso da attribuirsi ai fabbricati recuperati deve essere esclusivamente quella turistico ricettiva nella forma della locanda, del rifugio escursionistico o dell'affittacamere.
È ammesso altresì la presenza di un massimo di due attività di break-fast annesse a due unità abitative la cui SA (fatta esclusione per la quota interessata dalle camere attribuite a break-fast) non potrà complessivamente eccedere i mq. 120 di SA.

b) Formazione di nuova edificazione, tipologicamente congrua con la preesistenza, da destinarsi a funzioni turistiche ricettive e, a funzioni abitative ad esse connesse, con applicazione dell'indice di utilizzazione d'ambito corretto con i coefficienti che seguono:

- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni alberghiere, coeff. di maggiorazione = 2
- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni di pubblico servizio di ristorazione, servizi espositivi, culturali, aperti al pubblico coeff. di maggiorazione = 2
- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni turistico ricettivo extra-alberghiere così come individuate dalla L.R. 13 del 1992 e s.m., coeff. di maggiorazione = 1,5
- per edifici o loro porzioni destinati a funzioni turistiche connesse con la residenza (bed and breakfast di cui alla L.R. 5 del 2000.) il coeff. di maggiorazione è da applicarsi esclusivamente sulla quota di SA destinata a locali per gli ospiti, accertata a mezzo della convenzione attuativa.

I parametri edilizi da osservarsi sono quelli previsti per l'ambito AR-E-a.

c) Sistemazione secondo modelli di assetto agricolo produttivo, di superfici comprese all'interno del settore in misura non inferiore ad almeno mq. 100 per ogni mq. di SA oggetto di recupero edilizio o di nuova edificazione, con possibilità di formazione di strutture, preferibilmente in interrato, di supporto al lavoro agricolo con esclusione della residenza, e di utilizzo di volumi agricoli esistenti per funzioni di agriturismo in applicazione della L.R. 33 del 1996 e s.m.i..

d) Miglioramento dell'accessibilità veicolare al settore a partire da tracciato carrabile esistente, da definirsi in accordo con il Comune anche per gli eventuali effetti sulle proprietà interessate e limitata all'accesso al nucleo esistente in assenza di estensione al servizio di eventuali ulteriori interventi.

Convenzione attuativa

La convenzione da stipularsi anteriormente al rilascio di qualsiasi titolo edilizio dovrà prevedere l'accollo al soggetto attuatore di ogni onere per la formazione di tutte le urbanizzazioni primarie indispensabili per il collegamento ai pubblici servizi a rete, ivi compresa la viabilità carrabile, e dovrà in ogni caso comprendere l'impegno a non variare la destinazione d'uso assegnata per un periodo non inferiore ai 25 anni.
La convenzione determinerà altresì un ordine temporale nelle realizzazioni privilegiando l'attuazione degli interventi volti alla ricettività turistica.

Modalità attuative alternative compatibili

E' ammesso che, alternativamente all'incremento volumetrico ammesso per le costruzioni esistenti, sino ad un complesso della metà del numero dei fabbricati (fatta esclusione di quelli destinati ad esercizi pubblici o a funzioni culturali) che comunque complessivamente non ecceda la metà della volumetria v.p.p. complessiva originaria, alle SA risultanti venga attribuita destinazione d'uso abitativa con applicazione dei parametri dimensionali per unità determinati per l'ambito AR-E-a.

Interventi ammessi in assenza del Permesso di Costruire Convenzionato

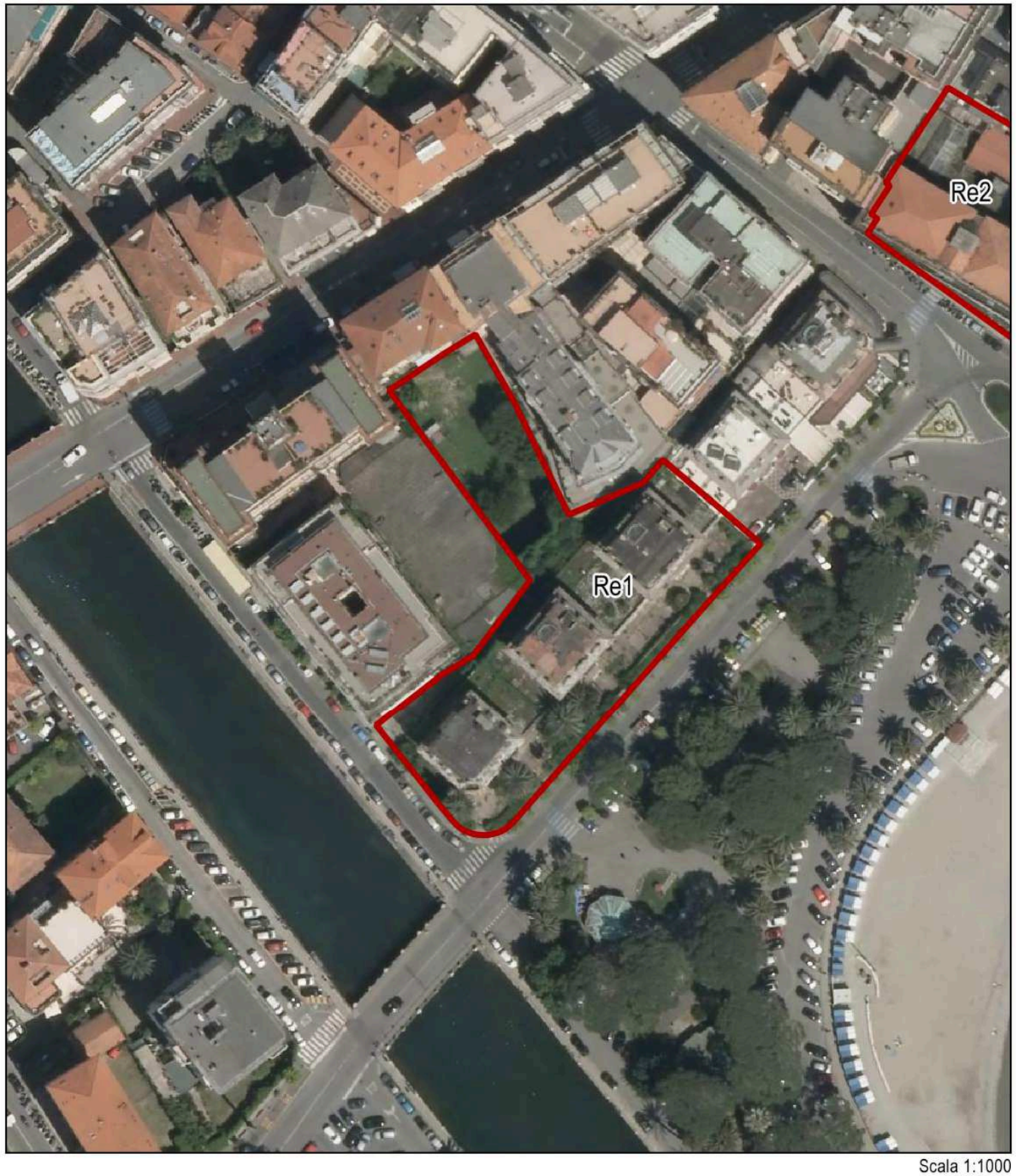
In pendenza della approvazione del prescritto Permesso di Costruire Convenzionato sui fabbricati esistenti non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed in restauro delle parti edificate esistenti.
Sulle aree scoperte sono ammessi esclusivamente interventi volti alla sistemazione idrogeologica e della vegetazione, in assenza della formazione di nuovi elementi di viabilità carrabile.

Zone soggette a disciplina speciale

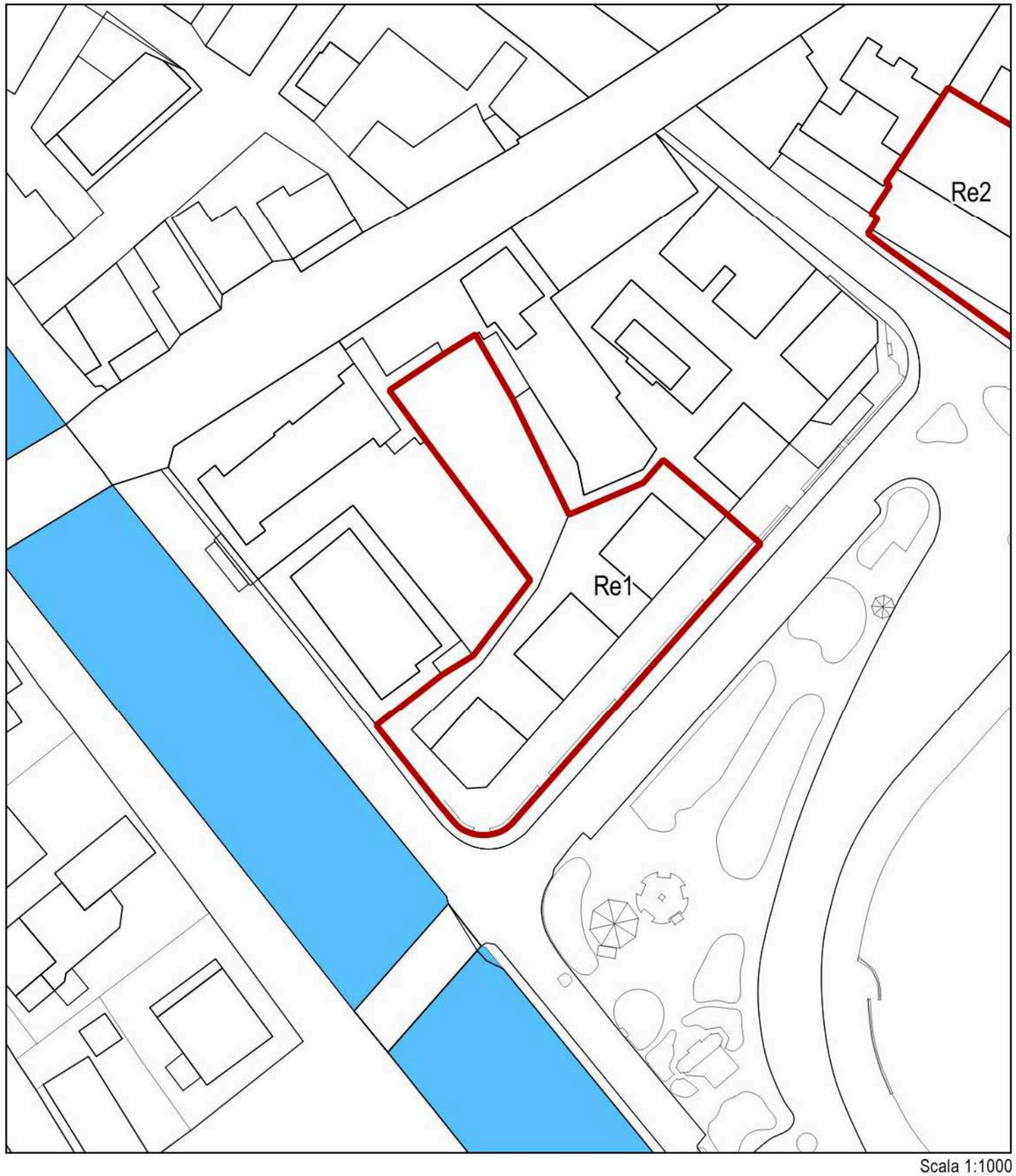
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via Gramsci - Bel Soggiorno, Moderno, Royal

Re1



Scala 1:1000



Scala 1:1000

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)
Via Gramsci - Bel Soggiorno, Moderno, Royal

Re1

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo Via Gramsci

Indicativi catastali interessati foglio 36, mappali 287 – 288 – 1100 - 1101

Ambito PUC AR-D-a ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi - alberghi

QUADRO PROGRAMMATICO

Piani Sovraordinati

- PTR – Piano Territoriale Regionale: Liguria storica: tessuti urbani storici; Liguria urbana: urbano residenziale
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: SU, TU
- PTP – piano Territoriale Provinciale:
- PdB – Piano di Bacino ambito 15: Fasce di inondabilità B - Suscettività al dissesto Pg0

Regime di vincolo e tutela

- Censimento Alberghi (ex LR 1/2008): SI
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: NO
- Aree tutela per legge: DM 19/06/1958: sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di 50 metri sia a monte che a valle.
  Vincolo Galasso - fascia di rispetto 150 dai fiumi - fascia di rispetto 300 metri dalla costa
- Vincolo idrogeologico: NO
- Fascia di rispetto ferrovia: NO
- Fascia di rispetto autostrada: NO
- Fascia di rispetto Demanio Marittimo, art. 55 Codice Navigazione: NO

DISCIPLINA URBANISTICA

Ruolo

Il PUC, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 7/02/2008 n.1, riconosce il ruolo strategico dell'Area per attività alberghiere in quanto affaccia direttamente su piazza IV Novembre ed è ubicata in prossimità del porto turistico, del lungomare ed è a margine del centro storico cittadino.
Tuttavia la dismissione delle attività alberghiere avvenuta nel 1992 con il conseguente totale abbandono in cui è stata lasciata l'Area hanno determinato una situazione di degrado urbano che deve essere risolta con un adeguato intervento di riqualificazione architettonica accompagnato da un'attenta salvaguardia degli elementi di pregio che contraddistinguono l'immobile stesso.
Il PUC ha come obiettivo di riqualificare l'Area attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia.
è in questa logica che il PUC, al fine di determinare quei fattori che possono rendere possibile concretare una effettiva riqualificazione dell'area, con le conseguenti evidenti positive ricadute a livello sociale nel contesto di immediato riferimento (lungomare e centro storico cittadino), consente un utilizzo a residenza alterativo rispetto alla funzione alberghiera stessa (anche solo in quota parte).
La funzione residenziale è, ad ogni effetto una modifica della destinazione d'uso dell'area ma è anche un "sacrificio" in termini urbanistici e territoriali e – tenuto conto della naturale vocazione turistica del territorio – a cui deve corrispondere una adeguata previsione di dotazioni di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della LR 25/1995 e della LR 1/2008) che riequilibrino l'interesse pubblico per una tale trasformazione.

Superficie territoriale 2.941 mq

Suddivisione in settori Nessuna

Funzione caratterizzante Albergo tradizionale

Funzioni ammesse

1) Albergo tradizionale (T1, T2)- solo quota parte, non inferiore al 30% dell'intero volume esistente VE;
2) Residenza (R1, R3, R4) - solo quota parte, non superiore al 70% dell'intero volume esistente VE;
3) limitatamente al piano terra sono consentiti:
   A. esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita non superiore a 100 mq ciascuno (EV)
   B. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (quali ad esempio ristoranti e bar);
4) limitatamente al piano interrato sono consentiti:
   A. parcheggi privati;
   B. spazi di pertinenza e locali tecnici e/o accessori;
   C. spazi funzionalmente accessori alla funzione caratterizzante (ad esempio: cucine, magazzini, palestre, centri benessere, spa).

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via Gramsci - Bel Soggiorno, Moderno, Royal

Re1

DISCIPLINA URBANISTICA

Modalità di attuazione

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 7/02/2008 n. 1, nel caso di cui sia previsto l'insediamento di un utilizzo a residenza (anche se limitatamente ad una quota parte rispetto alla funzione alberghiera), progetto convenzionato previa approvazione di delibera di Consiglio Comunale ex art. 2 LR 1/2008 come modificata e integrata dalla LR 4/2013 con relazione circa la "sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato", valutata l'oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico - edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche.
In tal caso la convenzione dovrà darsi carico della previsione di adeguate prestazioni in termini di dotazioni di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 e s.m. ed i. nonché dell'articolo 2, comma 6, della legge regionale 7 febbraio 2008 n. 1 e s.m. ed i.) che determino un effettivo interesse pubblico per una tale trasformazione.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

Non sono consentiti incrementi volumetrici fuori terra.

Sono consentiti nuovi volumi interrati per la localizzazione di parcheggi privati, spazi di pertinenza e locali tecnici e/o accessori, spazi funzionalmente accessori alla funzione caratterizzante (ad esempio: cucine, magazzini, palestre, centri benessere, spa). Per la funzione residenziale è prescritta la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile (SU) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare; detti spazi qualora siano realizzati a cielo aperto non potranno in alcun caso essere individuati nelle aree aperte di pertinenza poste fra gli edifici esistenti e piazza IV Novembre.

Dotazioni Servizi e infrastrutture

Per gli interventi di trasformazione in residenza (anche se limitatamente ad una quota parte rispetto alla funzione alberghiera), fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalle normative regionali in materia di contributo afferente il costo di costruzione, e di edilizia residenziale pubblica, con apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, deve essere stabilito l'impegno alla realizzazione di una adeguata dotazione di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della LR 25/1995 e della LR 1/2008) che riequilibrino l'interesse pubblico per una tale trasformazione e da computarsi in misura non inferiore alla dotazione minima di standard dovuti per la funzione residenziale ai sensi dell'articolo 3 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, computato sulla base del costo medio delle opere di urbanizzazione (posto il pari a 200 euro/mq con la deliberazione della Giunta Comunale n. 146 in data 31 ottobre 2014):
(Superficie Lorda : 25 mq/abitante) x 18 mq/abitante x 200 euro/mq

Norme transitorie

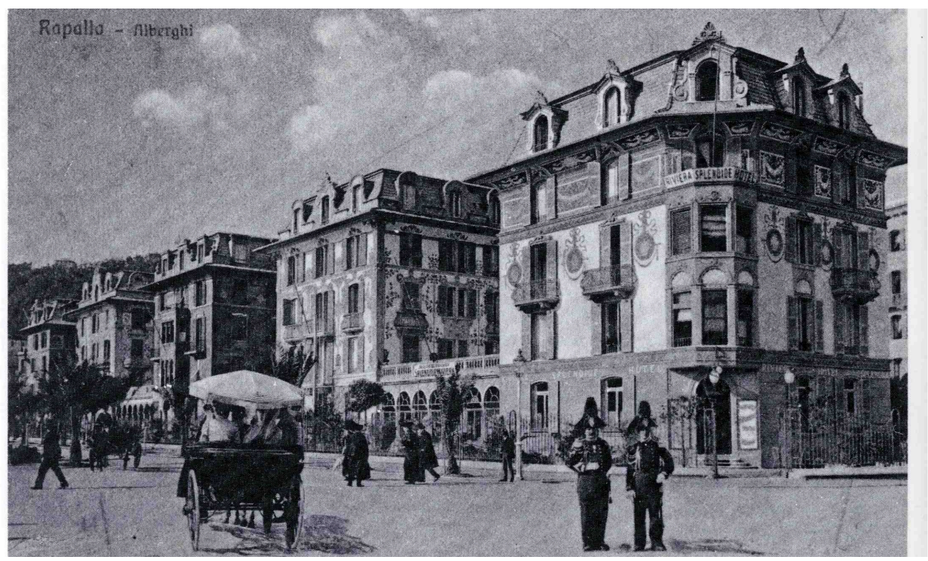
In attesa della realizzazione degli interventi di cui alle presenti schede sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria volti al mantenimento e alla conservazione dell'edificio stesso.

DISCIPLINA AMBIENTALE

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti è subordinata alla verifica di conformità con la normativa del Piano di Bacino vigente;
la progettazione e l'attuazione degli interventi dovranno quindi tenere conto della presenza dei corsi d'acqua nonché (nel caso di interventi previsti al di sotto della quota delle attuali sistemazioni esterne) della eventuale azione marine (ad esempio il "cuneo salino").

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

All'inizio del Novecento, nella stessa epoca della realizzazione del *Grand Hôtel Savoia*, sorge il complesso alberghiero, scomposto a sua volta in quattro distinte attività ricettivo - commerciali, sito in prossimità dell'attuale piazza IV Novembre, su via Gramsci, chiamato oggi comunemente con il nome di «*Alberghetti*». Il complesso attuale, realizzato su progetto dell'ing. Enrico Macchiavello, così come è venuto a configurarsi nel corso degli anni della sua storia, non ha risentito di sostanziali trasformazioni architettoniche. Gli edifici sono sempre stati integrati in un sistema organico prospettante sul mare e separati dallo stesso da un giardino pubblico con spazi verdi di grande pregio urbano. Il sistema architettonico ricorda l'eleganza formale delle facciate e dei tetti "*Belle Epoque*", riccamente decorati. La decorazione delle facciate trova la sua somma espressione nel coronamento dei manufatti, grazie alla presenza di pinnacoli e frontoni, alcuni dei quali anche curvilinei. Il materiale di rivestimento è intonaco a vista diversamente plasmato e tinteggiato. Purtroppo non sono visibili tracce rilevanti della celebrata decorazione pittorica floreale che, come si evince dalle foto storiche esistenti, valorizzava i prospetti degli *Alberghetti*. Anche se cadenti, risultano degni di nota gli elementi di arredo urbano che perimetrano il complesso, come i lampioni di ferro battuto verniciati di verde, oggetti della città e per la città che, assieme alle finiture delle facciate, necessitano di un recupero premuroso immediato.



Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)
Via Gramsci - Bel Soggiorno, Moderno, Royal

Re1

Obiettivi: Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio,ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo le coperture in abbadini d'ardesia, nonché le volte dipinte, gli stucchi, la pavimentazione antica, la struttura delle porte, delle finestre e degli scuri. Ammessa la posa dei tiranti e delle chiavi antisismiche. Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

E' obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso. Non è ammesso il rivestimento a cappotto in quanto in netto contrasto con i materiali tradizionali. Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

La posa di elementi di arredo dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando preferibilmente gli impianti all'interno degli edifici; non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici; sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici; E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Gli interventi dovranno conformarsi anche alle norme generali di Livello Puntuale di cui all'art. 56.11 della normativa generale di piano.



In basso gli Alberghi Rapallo e Marsala ripresi dalla rotonda. (26.4.1920)



L'odierna Via Gramsci con gli alberghi - 1910

Zone soggette a disciplina speciale

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Piazza IV Novembre 3 - Hotel Savoia

Re2



Scala 1:1000



Scala 1:1000

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Piazza IV Novembre 3 - Hotel Savoia

Re2

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo Piazza IV Novembre

Indicativi catastali interessati foglio 37, mappali 263 – 264

Ambito PUC AR-D-a ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi - alberghi

QUADRO PROGRAMMATICO

Piani Sovraordinati

- PTR – Piano Territoriale Regionale: Liguria storica: tessuti urbani storici; Liguria urbana: urbano residenziale
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: SU, TU
- PTP – piano Territoriale Provinciale:
- PdB – Piano di Bacino ambito 15: Fasce di inondabilità B - Suscettività al dissesto Pg0

Regime di vincolo e tutela

- Censimento Alberghi (ex LR 1/2008): SI
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: NO
- Aree tutela per legge: DM 19/06/1958: sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di 50 metri sia a monte che a valle.
  Vincolo Galasso - fascia di rispetto 150 dai fiumi - fascia di rispetto 300 metri dalla costa
- Vincolo idrogeologico: NO
- Fascia di rispetto ferrovia: NO
- Fascia di rispetto autostrada: NO
- Fascia di rispetto Demanio Marittimo, art. 55 Codice Navigazione: NO

DISCIPLINA URBANISTICA

Ruolo

Il PUC, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 7/02/2008 n.1, riconosce il ruolo strategico dell'Area per attività alberghiere in quanto affaccia direttamente su piazza IV Novembre ed è ubicata in prossimità del porto turistico, del lungomare ed è a margine del centro storico cittadino.
Tuttavia la dismissione delle attività alberghiere avvenuta nel 1987 con il conseguente totale abbandono in cui è stata lasciata l'Area hanno determinato una situazione di degrado urbano che deve essere risolta con un adeguato intervento di riqualificazione architettonica accompagnato da un'attenta salvaguardia degli elementi di pregio che contraddistinguono l'immobile stesso.
Il PUC ha come obiettivo di riqualificare l'Area attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia.
È in questa logica che il PUC, al fine di determinare quei fattori che possono rendere possibile concretare una effettiva riqualificazione dell'area, con le conseguenti evidenti positive ricadute a livello sociale nel contesto di immediato riferimento (lungomare e centro storico cittadino), consente un utilizzo a residenza alterativo rispetto alla funzione alberghiera stessa (anche solo in quota parte). La funzione residenziale è, ad ogni effetto una modifica della destinazione d'uso dell'area ma è anche un "sacrificio" in termini urbanistici e territoriali e – tenuto conto della naturale vocazione turistica del territorio – a cui deve corrispondere una adeguata previsione di dotazioni di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della LR 25/1995 e della LR 1/2008) che riequilibrino l'interesse pubblico per una tale trasformazione.

Superficie territoriale 1.146 mq

Suddivisione in settori Nessuna

Funzione caratterizzante Albergo tradizionale

Funzioni ammesse

1) Albergo tradizionale (T1, T2)- solo quota parte, non inferiore al 30% dell'intero volume esistente VE;
2) Residenza (R1, R3, R4) - solo quota parte, non superiore al 70% dell'intero volume esistente VE;
3) limitatamente al piano terra sono consentiti:
   A. esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita non superiore a 100 mq ciascuno (EV)
   B. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (quali ad esempio ristoranti e bar);
4) limitatamente al piano interrato sono consentiti:
   A. parcheggi privati;
   B. spazi di pertinenza e locali tecnici e/o accessori;
   C. spazi funzionalmente accessori alla funzione caratterizzante (ad esempio: cucine, magazzini, palestre, centri benessere, spa).

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Piazza IV Novembre 3 - Hotel Savoia

Re2

DISCIPLINA URBANISTICA

Modalità di attuazione

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 7/02/2008 n. 1, nel caso di cui sia previsto l'insediamento di un utilizzo a residenza (anche se limitatamente ad una quota parte rispetto alla funzione alberghiera), progetto convenzionato previa approvazione di delibera di Consiglio Comunale ex art. 2 LR 1/2008 come modificata e integrata dalla LR 4/2013 con relazione circa la "sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato", valutata l'oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico - edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche.
In tal caso la convenzione dovrà darsi carico della previsione di adeguate prestazioni in termini di dotazioni di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 e s.m. ed i. nonché dell'articolo 2, comma 6, della legge regionale 7 febbraio 2008 n. 1 e s.m. ed i.) che determino un effettivo interesse pubblico per una tale trasformazione.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

Non sono consentiti incrementi volumetrici fuori terra, fatti salvi gli ampliamenti consentiti dalle disposizioni regionali in materia di recupero dei sottotetti. Sono consentiti nuovi volumi interrati per la localizzazione di parcheggi privati, spazi di pertinenza e locali tecnici e/o accessori, spazi funzionalmente accessori alla funzione caratterizzante (ad esempio: cucine, magazzini, palestre, centri benessere, spa). Per la funzione residenziale è prescritta la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile (SU) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare; detti spazi qualora siano realizzati a cielo aperto non potranno in alcun caso essere individuati nelle aree aperte di pertinenza poste fra gli edifici esistenti e piazza IV Novembre.

Dotazioni Servizi e infrastrutture

Per gli interventi di trasformazione in residenza (anche se limitatamente ad una quota parte rispetto alla funzione alberghiera), fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalle normative regionali in materia di contributo afferente il costo di costruzione, e di edilizia residenziale pubblica, con apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, deve essere stabilito l'impegno alla realizzazione di una adeguata dotazione di servizi e/o infrastrutture a scala urbana aggiuntiva (rispetto agli oneri concessori dovuti ai sensi della LR 25/1995 e della LR 1/2008) che riequilibrino l'interesse pubblico per una tale trasformazione e da computarsi in misura non inferiore alla dotazione minima di standard dovuti per la funzione residenziale ai sensi dell'articolo 3 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, computato sulla base del costo medio delle opere di urbanizzazione (posto il pari a 200 euro/mq con la deliberazione della Giunta Comunale n. 146 in data 31 ottobre 2014):
(Superficie Lorda : 25 mq/abitante) x 18 mq/abitante x 200 euro/mq

Norme transitorie

In attesa della realizzazione degli interventi di cui alle presenti schede sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria volti al mantenimento e alla conservazione dell'edificio stesso.

DISCIPLINA AMBIENTALE

la progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti è subordinata alla verifica di conformità con la normativa del Piano di Bacino vigente;
la progettazione e l'attuazione degli interventi dovranno quindi tenere conto della presenza dei corsi d'acqua nonché (nel caso di interventi previsti al di sotto della quota delle attuali sistemazioni esterne) della eventuale azione marine (ad esempio il "cuneo salino").

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Nel 1899 i fratelli Cuba inaugurano il Grand Hôtel Savoia (80 letti) collegato con la preesistente dépendence Hôtel Rosa Bianca, posto sul litorale e sempre di loro proprietà, configurandosi come il miglior albergo di prim'ordine sulla passeggiata a mare.
L'edificio principale, che è la parte più antica del complesso alberghiero, così come è venuto a configurarsi nel corso degli anni della sua storia, viene realizzato su progetto dell'ing. Luigi Rovelli, ed è composto visivamente da due fabbricati col medesimo prospetto collegati da un corpo stretto, arretrato lievemente rispetto al filo della strada e alleggerito dalla successione di una trifora ad ogni piano, posto in asse alla composizione generale e punto di accesso principale all'albergo.
All'inizio dell'attività ricettiva, per i bagni in mare, come dipendenza, vi è sulla spiaggia lo «Chalet Nizza». La passeggiata a mare, che ora caratterizza tutto l'affaccio sul mare nella zona centrale della città, comincia a svilupparsi frammentariamente a partire dal 1906. Pertanto si può immaginare come il contesto urbano di allora fosse ben differente rispetto a quello attuale.
Il prospetto principale si arricchisce di decorazioni fiorite in bassorilievo che nobilitano gli elementi strutturali e le aperture delle finestre. Sulla facciata dell'albergo, nell'agosto del 1909, termina di dipingere «Le quattro stagioni in Rapallo cosmopolita» il celebre pittore Giovanni Grifo, autore anche degli affreschi del chiosco della musica, del palazzo civico, del Kursaal e della villetta Croce, presso l'ex-convento di Santa Chiara.
Nei anni cinquanta del Novecento l'albergo viene rinnovato e si amplia accorpando e sopraelevando volumetricamente la palazzina limitrofa. Si raggiunge il numero di 100 camere con telefono, bagno o doccia, vi è un grande ristorante sul mare e un salone conferenze e banchetti.
Il 19 dicembre 1987 l'attività di albergo-ristorante del Grand Hôtel Savoia viene revocata in modo definitivo e l'immobile storico cade progressivamente in abbandono.
La parte originaria dell'albergo è strutturato in cinque piani compreso il piano terra e concluso con una copertura a tetto di tegole lievemente inclinata suddivisa in due padiglioni simmetrici non visibili dalla strada, che rispettano l'assialità della composizione. Oggi il basamento dell'edificio è rivestito a bugnato con lastre di pietra di colore bianco, mentre sulla parte soprastante del prospetto sono ancora visibili le pregevoli decorazioni ad intonaco realizzate con stucchi, raffiguranti paramenti architettonici alla base delle finestrature, oppure intrecci di ramificature arboree, cadenzati da corone di alloro, in corrispondenza delle lesene, o ancora composizioni di frutta e fiori, come in prossimità dell'imposta dell'arco di coronamento in asse all'entrata principale.
Nella parte retrostante vi sono piccoli fabbricati ad uno e due piani compreso il salone, costruiti nel tempo in modo disordinato, occupanti tutta l'area, attorniata da altre costruzioni esterne all'ambito alberghiero.

Gli interventi dovranno conformarsi anche alle norme generali di Livello Puntuale di cui all'art. 56.11 della normativa generale di piano.

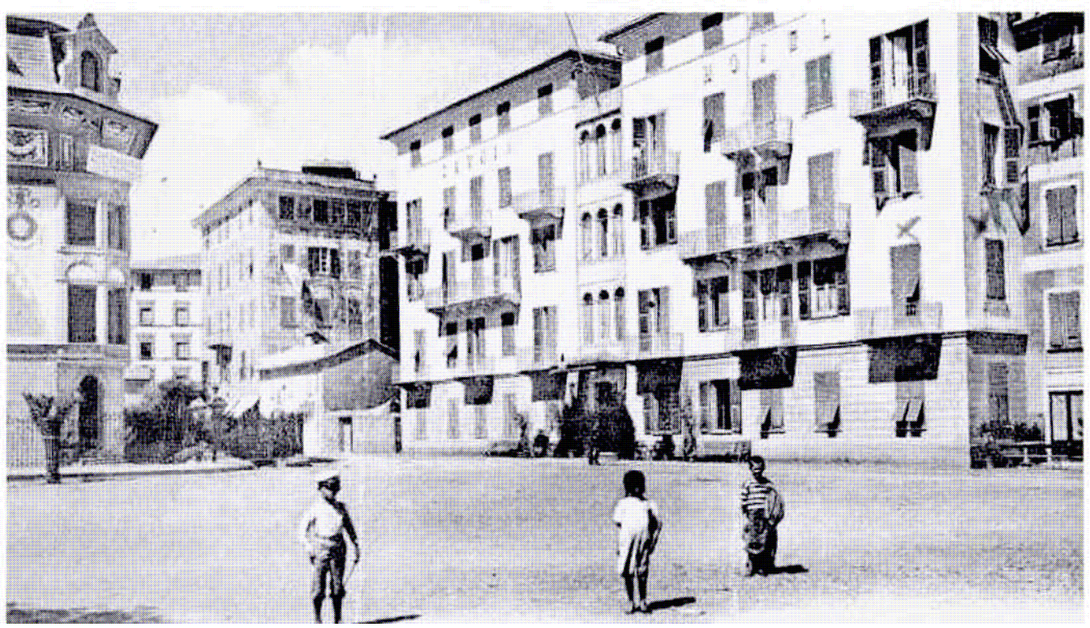
Zone soggette a disciplina speciale

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Piazza IV Novembre 3 - Hotel Savoia

Re2





<u>Obiettivi</u>: Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione del paesaggio,ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici, utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo le coperture in abbadini d'ardesia, nonché le volte dipinte, gli stucchi, la pavimentazione antica, la struttura delle porte, delle finestre e degli scuri. Ammessa la posa dei tiranti e delle chiavi antisismiche. Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

E' obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso. Non è ammesso il rivestimento a cappotto in quanto in netto contrasto con i materiali tradizionali. Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

La posa di elementi di arredo dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando preferibilmente gli impianti all'interno degli edifici; non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici; sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici; E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Zone soggette a disciplina speciale

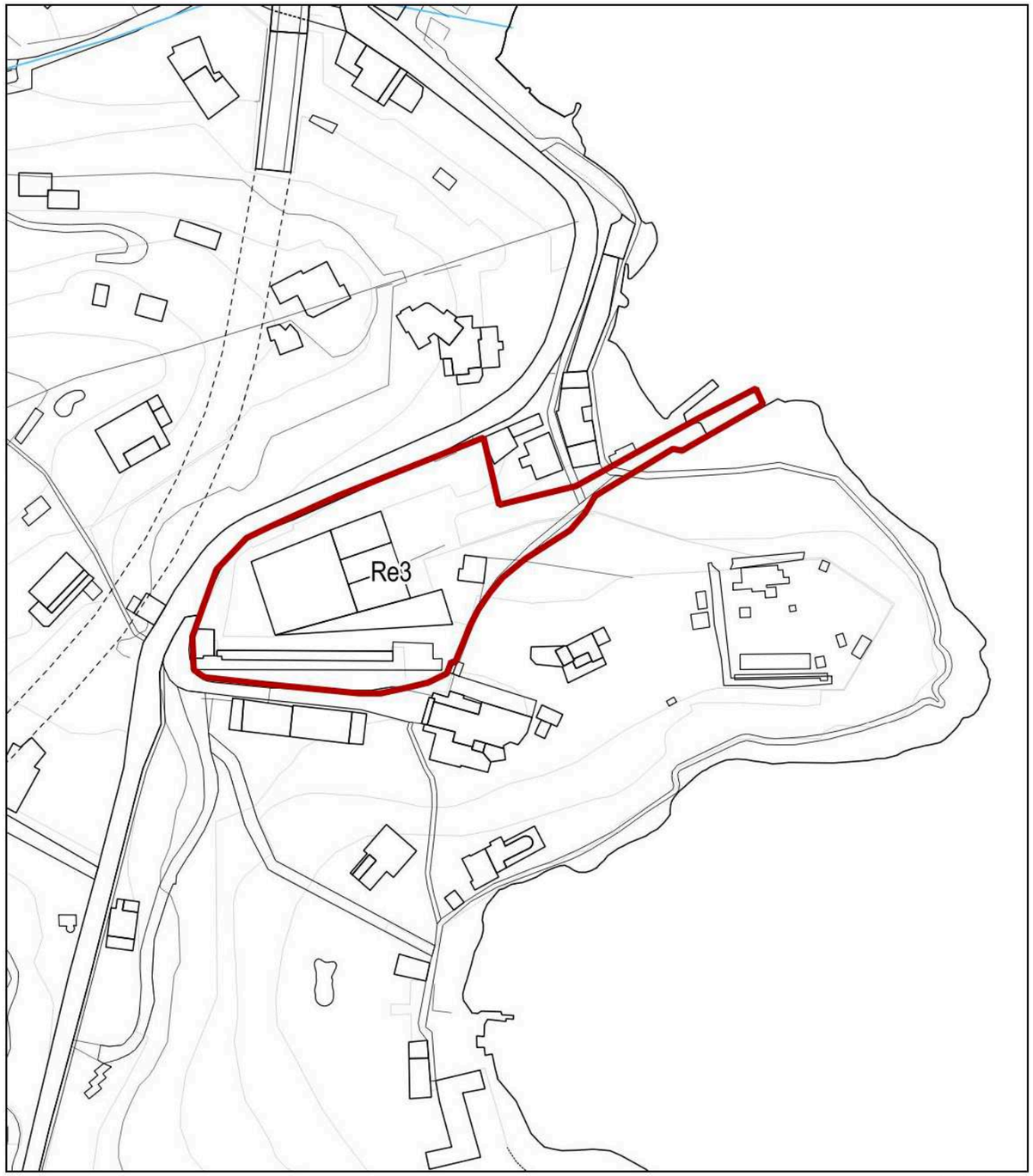
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via San Michele - Ex cantiere Riva

Re3



Scala 1:2000



Scala 1:2000

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via San Michele - Ex cantiere Riva

Re3

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo Via San Michele

Indicativi catastali interessati foglio 38, mappali 193 – 194 – 195 – 197 – 283 – 451 452 – 1076 – 1077 – 1536 - 1698

Ambito PUC AC-A-Ip ambito di conservazione litorale di pregio
AR-A-Ib ambito di riqualificazione del litorale balneabile

QUADRO PROGRAMMATICO

Piani Sovraordinati

- PTR – Piano Territoriale Regionale: Liguria costiera: balconi costieri; spiagge e aree demaniali marittime
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: ID-CE
- PTP – piano Territoriale Provinciale: Sistema del verde provinciale: 2.1_U_01: territori urbani con verde “connotante”
- PdB – Piano di Bacino ambito 15: Suscettività al dissesto Pg0 – Pg1

Regime di vincolo e tutela

- Censimento Alberghi (ex LR 1/2008): NO
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: NO
- Aree tutela per legge: DM 11/06/1954: Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera Ligure
  Vincolo Galasso - Fascia di rispetto 150 dai fiumi; fascia di rispetto 300 metri dalla costa
  Vincolo architettonico: 07/00209555 Cantieri Navali Riva
  Sistema del verde provinciale: 2.1_U_01: territori urbani con verde “connotante”
- Vincolo idrogeologico: NO
- Fascia di rispetto ferrovia: NO
- Fascia di rispetto autostrada: NO
- Fascia di rispetto Demanio Marittimo, art. 55 Codice Navigazione: SI

DISCIPLINA URBANISTICA

Ruolo

La dismissione delle attività di cantieristica navale hanno determinato una situazione di degrado e sottoutilizzo che deve essere risolta con un attento intervento di riqualificazione architettonica accompagnato da un’attenta salvaguardia degli elementi di pregio che contraddistinguono l’immobile stesso il quale risulta soggetto a tutela imposta con decreto n. 07/00209555 Cantieri Navali Riva. Il PUC riconosce il ruolo strategico dell’Area della zona ex Cantieri Navali Riva già Darsena del Conte Trossi o Centro dello Sport Nautico in via San Michele 67, San Michele di Pagana per attività connesse al sistema turistico ricettivo.

Superficie territoriale 8.878 mq

Funzioni ammesse

1. Destinazione d’uso Turistico-Ricettiva Alberghiera e Extra-alberghiera;
2. Attività produttive comprese le attività direzionali connesse all’esercizio delle attività insediate
3. Distribuzione al dettaglio, paracommerciali e pubblici esercizi; artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private; Somministrazione alimenti e bevande; Attività di servizio alla persona

Modalità di attuazione

Permesso a costruire convenzionato.
La progettazione deve perseguire la finalità di costituire una polarità a prevalente carattere ricettivo turistico al margine della zona di Ponente di Rapallo e al termine del tessuto urbano in prossimità del mare. Il progetto dovrà darsi carico di realizzare una progettazione coerente al vincolo monumentale e proporre delle soluzioni che valorizzino al meglio l'architettura progettata da Carlo Daneri in stretta collaborazione con Pier Luigi Nervi.
Il progetto dovrà darsi carico delle aree dismesse, in funzione di una riqualificazione ambientale, ricostituendo il verde e rivitalizzando la macchia mediterranea presente.
Particolare cura dovrà essere posta quindi nella progettazione degli spazi verdi che dovranno essere ritmati tenendo conto del contesto esistente e di progetto, secondo schemi complessivamente riconoscibili .
Il fronte prospiciente la strada per Santa Margherita dovrà essere progettato ampliando gli spazi pubblici effettivamente fruibili in modo tale da garantire un adeguato percorso pedonale-passeggiata in continuità con gli obbiettivi ed i progetti di collegamenti predisposti dal Comune di Rapallo .
La zona che porta sino all'alaggio dovrà darsi carico di una riqualificazione sia nei confronti dell'arenile di San Michele di Pagana sia del “Parco delle Rimembranze”.
I progetti possono proporre anche una trasformazione funzionale attraverso interventi capaci di valorizzare il bene architettonico e ambientale.
Il progetto dovrà darsi carico di realizzare una progettazione coerente al vincolo monumentale e proporre delle soluzioni che valorizzino al meglio l'architettura progettata da Carlo Daneri in stretta collaborazione con Pier Luigi Nervi.

Zone soggette a disciplina speciale

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via San Michele - Ex cantiere Riva

Re3

Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentiti incrementi volumetrici fuori terra al volume progettato da Daneri-Nervi. Sono consentiti nuovi volumi interrati per la localizzazione di parcheggi privati, spazi di pertinenza e locali tecnici e/o accessori, spazi funzionalmente accessori alla funzione caratterizzante (ad esempio: cucine, magazzini, palestre, centri benessere, spa).

1. Tuttavia è consentito un aumento della SA (superficie agibile) all'interno del volume esistente.
2. Lungo l'area a confine con il marciapiede per Santa Margherita possono essere realizzate superfici a carattere commerciale di vicinato con SNV non superiori ai 100 mq a condizione che la copertura degli stessi dovrà essere destinata ad uso pubblico, al fine di poter realizzare un ampliamento della passeggiata come prevista dagli obiettivi del PUC
3. La somma della nuova SA di cui ai punti 1 e 2 non potrà essere superiore al 35% della SA esistente

Dotazioni Servizi e infrastrutture

Per gli interventi di trasformazione, la progettazione del comparto oltre alla individuazione dei vari standard urbanistici necessari, dovrà darsi carico di una riqualificazione della spiaggia di San Michele di Pagana, concordata attraverso un disegno con l'amministrazione comunale e gli enti competenti. La stessa convenzione dovrà darsi carico di rendere accessibile ai mezzi comunali l'attraversamento della proprietà per determinati servizi di manutenzione.

Norme transitorie

In attesa della realizzazione degli interventi di cui alle presenti schede sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria volti al mantenimento e alla conservazione dell'edificio stesso.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

L'immobile oggetto d'intervento si trova a San Michele di Pagana in una valletta a ridosso della costa ed è stato realizzato alla fine degli anni '40 su progetto dell'Arch. Luigi Carlo Daneri e Ing. Pier Luigi Nervi. L'immobile fu realizzato per volere del conte Carlo Felice Trossi che nel 1947 commissiona ai progettisti il disegno di una nuova darsena denominata "Centro per lo sport nautico".

L'immobile viene edificato negli anni 1948-1950 ed è composto dalla struttura destinata a rimessa, esposizione e vendita di natanti, realizzata su due piani per un totale di circa 25000 mc, in gran parte seminterrati, e da porzioni esterne sistemate a giardino ed a piazzale.

Il contesto:

L'edificio si inserisce in una cavità naturale della scogliera presso San Michele di Pagana, in un contesto di frangia in cui il nucleo storico di San Michele lascia spazio alla vegetazione dei circostanti giardini che caratterizzano il paesaggio del Tigullio.

Obbiettivi:

Gli interventi devono essere incentrati alla salvaguardia del bene attraverso un progetto conservativo che tenga conto dell'edificio sia come monumento artistico, sia come documento storico, patrimonio culturale e traccia del passato; attuazione di un programma che renda il bene fruibile e godibile dalla collettività.

Zone soggette a disciplina speciale
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (art. 29 ter, comma 1, LUR 36/1997)

Via San Michele - Ex cantiere Riva

Re3

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

RAPALLO (GE)
Cantieri Navali Riva già Darsena del Conte Trossi o
Centro dello Sport Nautico
Via San Michele di Pagana 67

Relazione Storico- Artistica

Il Centro dello Sport Nautico, conosciuto anche come Cantiere Trossi[1] o Cantieri Navali Riva, sorge lungo il tratto di costa della riviera ligure che va da Rapallo a Portofino, in località San Michele di Pagana.
Nel periodo che va dalla fine dell''800 agli anni '30 la località di San Michele di Pagana, indubbiamente la più incantevole delle frazioni a mare del comprensorio rapallese, viene interessata dalla costruzione di notevoli ville padronali tra le quali conto di ricordare, in particolare, Villa Lagomaggiore, poi Villa Bruzzo, attualmente adibita a residence, la villa detta La Fiorita, quella del marchese Pareto, quella del conte Varzi, in stile vagamente moresco, e proprio al confine con S. Margherita la Villa Piaggio, costruita in forma di castello medioevale, in posizione splendida anche se relativamente lontana dal mare.
E' in questa zona, quindi, caratterizzata da un'edilizia di pregio che rimanda ad un momento storico particolarmente felice per il comune di Rapallo dal punto di vista turistico, che si viene ad inserire l'edificio in oggetto, destinato originariamente a rimessa ed esposizione e vendita di natanti, realizzata su due piani. L'edificio è collegato al mare da un imbarcadero[2] ed è inserito in una insenatura naturale che, alla quota della gronda, occupa interamente da fianco a fianco, riducendo il fronte ad un un'apertura scandita dai serramenti di chiusura su due livelli del deposito imbarcazioni.
Il progetto del complesso ebbe inizio nel 1948 e fu svolto da Carlo Daneri in stretta collaborazione con Pier Luigi Nervi ed i lavori furono terminati nel 1950[3].
Il Centro dello Sport nautico appartiene alle opere di Daneri che molti critici hanno analizzato all'interno del dualismo architettura/natura – opposto in qualche modo al dualismo architettura/città. Il problema su come distinguere o integrare le due alternative è stato interpretato dal Movimento Moderno nel duplice aspetto di rapporto dialettico, ovvero di contraddizione, oppure organico, cioè di mimesi.
Analizzando l'opera di Daneri all'interno del percorso progettuale architettura/natura si possono individuare alcuni edifici particolarmente rappresentativi come Forte Quezzi, la Colonia montana Rinaldo Piaggio a Santo Stefano d'Aveto, il primo grande lavoro completamente immerso nella natura, e – appunto – il Centro dello Sport nautico a San Michele di Pagana.
Infatti la percezione dell'edificio dalla strada a monte, così come dal mare, non appare come un qualcosa di artificiale e invasivo, ma quasi come un elemento di unione tra le sponde della valle e, anche grazie al volume geometrico molto pulito e alla copertura piana, che era originariamente ricoperta di ghiaia[4], sembra suggerire l'idea di un piano su cui poggia l'insieme preesistente di case e chiesa.
L'edificio, sostanzialmente, si risolve in un capannone industriale realizzato su due piani per un totale di circa 25000 mc , per la maggior parte interrati, posti su un'area libera, sistemata a giardino, di circa 9500 mq.
La planimetria ha forma di due trapezi giustapposti con asse principale est/ovest di cui il principale, su due livelli con copertura piana, ospita il rimessaggio, l'esposizione e gli uffici e il secondo, che rimane quasi interamente interrato e compreso nell'area a giardino, ospita l'officina.
L'altezza totale è di 12.60 m, il fronte mare misura m 48.30 e la profondità è di oltre 60 m
All'esterno il cemento a vista è lasciato grezzo (ad esempio le cornici che riprendono gli arconi interni, i pilotis), l'intonaco esterno finito in tinta rosso-rosa[5] (partizioni dei prospetti secondari) ed il rivestimento è in pietra naturale del luogo (partizioni dei prospetti secondari, rivestimento verticale intorno alla grande apertura del prospetto principale a Levante).

[1] Dal nome del primo proprietario, A.PICA, op.cit.
[2] Progetto depositato ne 1976, dagli archivi del Comune di Rapallo
[3] datazione in P.PATRONE, op.cit
[4] P.PATRONE, op.cit.
[5] originariamente la finitura doveva essere rosso scuro da P.PATRONE, op.cit

SERVIZIO CATALOGO E VINCOLI
Il Funzionario Responsabile
Arch. Stefano Montinari

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

La facciata verso mare, sulla quale si affacciano sia il deposito imbarcazioni al piano inferiore, che gli uffici e la sala esposizioni al piano superiore, era originariamente realizzata con un'unica parete continua vetrata scandita dagli infissi in abete, che faceva vedere le barche all'interno.
Quello che colpisce quando si osserva l'edificio è sicuramente la grande sala al piano inferiore destinata al rimessaggio delle barche e incorniciata da un partito strutturale ad arconi combinati a pilastri in cemento armato, che reggono il solaio a moduli nervati a U.
Tuttavia questa soluzione statica non è un'esibizione fine a se stessa, ma la soluzione all'esigenza di un grande spazio, largo 31 m, ad una sola navata senza alcun ingombro di pilastri. Risulta quindi difficile in quest'opera distinguere progetto architettonico e strutturale, forma e sostanza.
A tale proposito si possono ricordare le parole di Nervi nella trattazione di Tecnica Costruttiva e Architettonica : "*E' intuito che qualunque struttura di grandi dimensioni è strettamente vincolata nella sua forma e nel suo schema resistente da esigenze statiche (...) è la capacità di sentire e intuire una struttura come si sente un rapporto di proporzioni o di colori che costituisce la indispensabile base della progettazione strutturale. La questione di una efficiente preparazione statico-costruttiva dei nuovi architetti è fondamentale per lo sviluppo dell'architettura di domani.*"
La concezione di un nuovo tipo di cemento armato, molto versatile, in grado di creare spazi interni con grandi luci libere è applicata da Nervi anche nel padiglione rettangolare del complesso di Torino Esposizioni[6] per il quale è usato anche lo stesso schema di trave prefabbricata in ferro-cemento[7].
I cantieri Riva assumono in questo modo una nuova importanza, quella, cioè, di essere l'esemplificazione di un nuovo rapporto che si istituisce tra progetto architettonico e strutturale. A tale proposito si possono citare le parole di Carlo Olmo che evidenzia come: *" le proposte di Nervi aprirono la via ad un nuovo assetto della tecnica della costruzioni, che diveniva così scienza del progetto strutturale, nella facoltà di Architettura e di Ingegneria. Giulio Pizzetti è stato fra i primi, a Venezia e per molti anni a Torino, ad istituire attraverso questa riformata disciplina, un nuovo rapporto fra il progetto architettonico e il progetto di strutture, aprendo a contributi prima non presenti istituzionalmente nella scuola."*[8]
L'edificio appare nell'insieme ben conservato così come sono molto curati gli spazi verdi e l'impressione visiva che si ha arrivando da Rapallo è sempre quella di un "ponte" che unisce la valle e il paese, infatti il volume, avendo un'altezza inferiore a quella delle pendici della valletta, lascia intravedere sia l'edificato che le alberature circostanti.
Invece, come si può notare confrontando le foto attuali e le foto d'epoca[9], è in qualche modo cambiata la percezione dell'edificio dal mare. Infatti i serramenti originali sono stati in parte sostituiti: il disegno originale, con i serramenti scansiti in verticale è stato sostituito da un disegno a vetri quadrati, la parte centrale apribile della rimessa è stata tamponata nella parte bassa e sono stati messi in opera vetri riflettenti al posto di quelli trasparenti originali. In questo modo molto si è perso dell'idea del progetto di Daneri che, grazie alle superfici vetrate, e ai serramenti leggeri perseguiva un continuo rapporto visivo interno/esterno.
Un'altra modifica che si nota osservando l'edificio è l'attuale copertura del lastrico solare davanti al piano superiore. Infatti quello che era un tetto-giardino[10] è adesso semplicemente una terrazza impermeabilizzata con una guaina bituminosa. Agli Anni '70, invece, risale la realizzazione dell'attuale scivolo dell'imbarcadero di cui si allegano alcuni elaborati di progetto.
Si può quindi affermare che le modifiche apportate all'edificio sono minime e non irreversibili e che quindi questo rappresenta un esempio molto interessante di architettura razionalista, soprattutto considerata la singolarità della sua destinazione d'uso e, pertanto se ne ritiene motivata la sottoposizione a tutela ex D. Lgs. 42/2004.

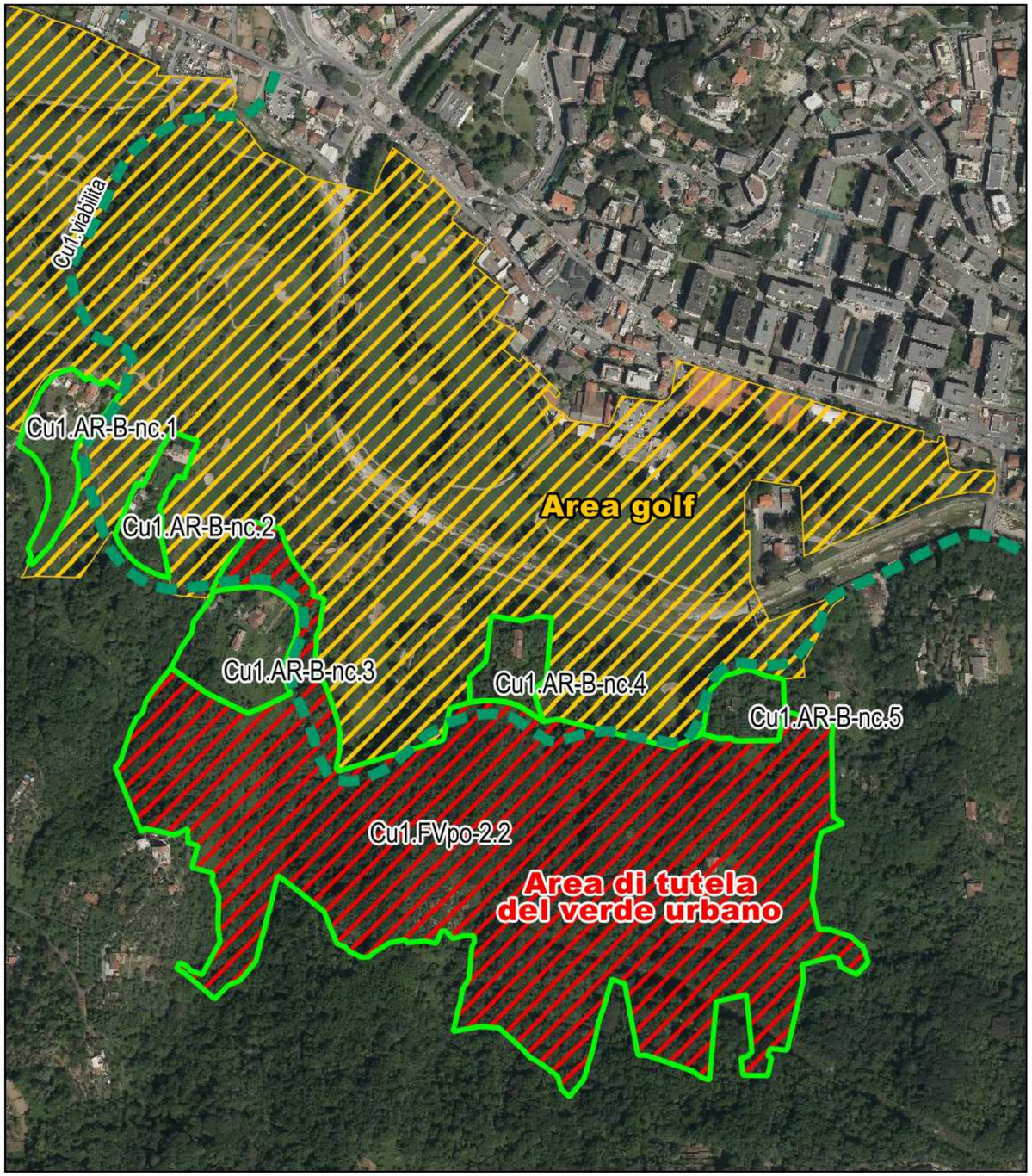
[6] G. OLMO, op.cit
[7] P.L.NERVI jr, G.POSITANO, P. DESIDERI (a cura di), op.cit
[8] G. OLMO, op.cit
[9] alcune di queste stanno in P.PATRONE, op.cit
[10] da F. ROSADINI, op.cit

SERVIZIO CATALOGO E VINCOLI
Il Funzionario Responsabile
Arch. Stefano Montinari

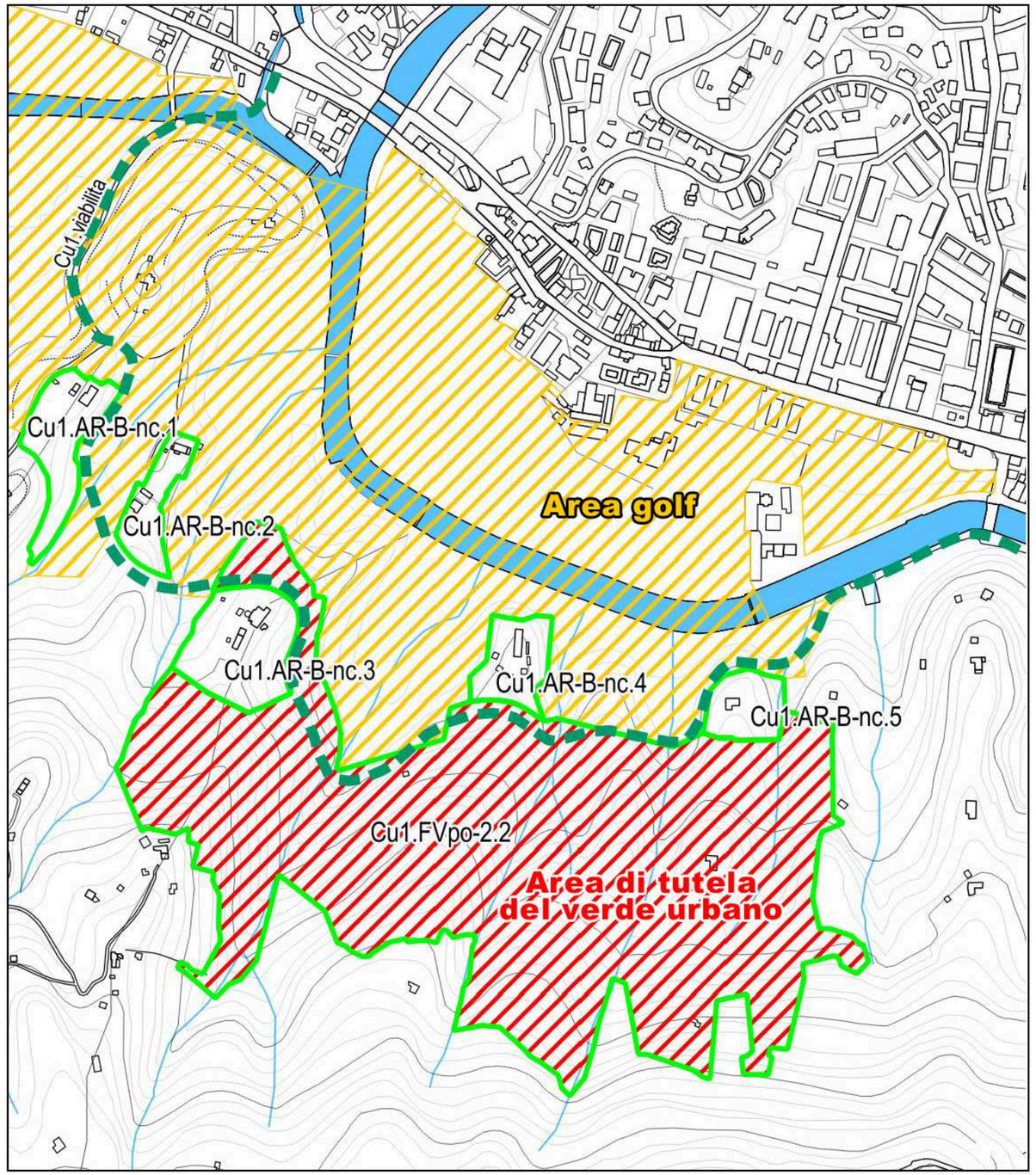
Zone soggette a disciplina speciale
COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nuova viabilità di cornice golf

Cu1



Scala 1:5000



Scala 1:5000

Zone soggette a disciplina speciale
COMPENSAZIONE URBANISTICA
Nuova viabilità di cornice golf

Cu1

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo Località Costaguta - Ronco

Indicativi catastali interessati foglio 30, mappali 59 – 66 – 68 – 93 – 97 – 241 – 249 – 251 – 280 – 452 – 455 – 456 – 606 – 652 – 948 – 1339 – 1342 – 1374 – 1375 – 1381 – 1497 – 1499 – 1500 – 1521 – 1523 – 1529 – 1560 – 1628 – 1629 – 1631 – 1632 – 1633 – 1667 – 1668 – 1669 - 1670

Ambito PUC AR-B-nc Ambito di riqualificazione dei nuclei collinari
FVpo-2.2 Area di tutela del verde Costaguta – Ronco

QUADRO PROGRAMMATICO

Piani Sovraordinati

- PTR – Piano Territoriale Regionale: Liguria agricola: aree agricole; Liguria natura: aree boscate, praterie e rocce nude
- PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: IS-MA; PU
- PTP – piano Territoriale Provinciale: Sistema del verde provinciale: 2.1_S_07 Area Golf: aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani
- PdB – Piano di Bacino ambito 15: Suscettività al dissesto Pg0 – Pg1 – Pg2 – Pg3b; Suscettività classi speciale: classe B2: discariche dismesse e riporti antropici

Regime di vincolo e tutela

- Censimento Alberghi (ex LR 1/2008): NO
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: Aree golf e aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche di previsione
- Aree tutela per legge: DM 24/04/1985: Complesso paesistico del Monte Esoli, naturale prosecuzione del promontorio di Portofino, con le cime Caravagli Ampola Esoli e Ruta, ricchi di vegetazione mediterranea e antichi abitati nei Comuni di Recco Camogli Rapallo e Santa Margherita Ligure
  DM 26/02/1955 Zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto
  Vincolo Galasso - Fascia di rispetto 150 dai fiumi; Foreste e boschi
- Vincolo idrogeologico: NO
- Fascia di rispetto ferrovia: NO
- Fascia di rispetto autostrada: NO
- Fascia di rispetto Demanio Marittimo, art. 55 Codice Navigazione: NO

DISCIPLINA URBANISTICA

Ruolo

Il PUC ha come obiettivo la realizzazione di una nuova viabilità di "alleggerimento" rispetto alle viabilità esistenti che collegano il centro cittadino al casello autostradale.
Detta viabilità non è in alcun caso una nuova "viabilità di collegamento" ma è un percorso che seguendo l'andamento del terreno segna in maniera "fisica" definita una demarcazione fra l'impianto golfistico a valle e le aree che il PUC definisce di tutela del verde naturale. Detto tracciato riprende la linea di un percorso ipotizzato già negli anni '90 in sede di formazione di un piano urbano della mobilità.
Tale tracciato, che volutamente segue e si adagia alla conformazione orografica del territorio, vuole essere una alternativa panoramica ad un tratto della esistente viabilità di collegamento verso il centro cittadino.
L'obiettivo è quello di adagiare un nastro stradale (carrabile, pedonale e ciclabile) seguendo per quanto possibile l'andamento del terreno ridefinendo al contempo un regime di salvaguardia e tutela per le aree immediatamente a monte di tale tracciato e creando le condizioni affinchè le stesse possano avere una fruizione anche pubblica all'aperto.
Tale obiettivo (nuova viabilità e salvaguardia del territorio) si coniuga con la possibilità di riqualificazione di cinque ambiti ben definiti che ad oggi risultano edificati (in parte in stato di abbandono in parte in stato di degrado) che necessitano di interventi di riqualificazione: vengono definiti gli ambiti dove è consentito consolidare l'esistente edificazione.

Superficie territoriale

L'ambito è suddiviso in 7 comparti:

Cu1.viabilità nuova viabilità carrabile, pedonale e pista ciclabile "località Poggiolino – via Milano" (1750 mq)
Cu1.Fvpo-2 area di tutela del verde urbano (169130 mq)
Cu1.AR-B-nc.1 residenza (7333 mq)
Cu1.AR-B-nc.2 residenza (4433 mq)
Cu1.AR-B-nc.3 residenza (10085 mq)
Cu1.AR-B-nc.4 residenza (5130 mq)
Cu1.AR-B-nc.5 residenza (4370 mq)

Suddivisione in settori

7 settori : 5 destinati al consolidamento della residenza, uno alla realizzazione della nuova viabilità pubblica, ed uno (dimensionalmente prevalente) destinato ad "aree di tutela del verde" con finalità di salvaguardia del territorio naturale

Funzione caratterizzante

Realizzazione di un percorso viario (sede carrabile con una corsia per senso di marcia, marciapiede pedonale lato valle, pista ciclabile lato valle)

Zone soggette a disciplina speciale
COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nuova viabilità di cornice golf

Cu1

Funzioni ammesse

Residenza esclusivamente nei cinque ambiti ove è previsto il consolidamento di tale funzione;
Attività ludico/ricreative all'aperto (percorsi nel verde, percorsi ginnici, ecc) nell'area di tutela del verde in tale ambito possono essere realizzati modesti manufatti ad uso ragazzi/ricovero di attrezzature ecc..

Nei seguenti ambiti: Cu1.AR-B-nc.1, Cu1.AR-B-nc.2, Cu1.AR-B-nc.3, Cu1.AR-B-nc.4, Cu1.AR-B-nc.5:

- **R1**: Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori.
- **R2**: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali;
- **R3**: Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie;
- **R4**: Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate.
- **A2**: Attività agrituristiche;

Modalità di attuazione

Il PUC stabilisce, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro ed a fronte della cessione volontaria e gratuita del bene necessario per la realizzazione della nuova viabilità, l'attribuzione di diritti edificatori espressi in superficie agibile utilizzabili in ambiti, previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato, assoggettandoli alla disciplina dell'ambito in cui ricadono, con effetto di specificazione e prevalenza della disciplina normativa contenuta nelle relative "schede normative
Gli interventi nei cinque ambiti ove è previsto il consolidamento della funzione residenza sono subordinati a permessi di costruire convenzionato: ogni ambito sarà disciplinato da una specifica convenzione che oltre agli standard edilizi dovuti, alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità ed alla eventuale realizzazione a scomputo di quota parte del tracciato stesso, dovrà darsi carico di coordinare complessivamente la sequenza attuativa degli interventi stessi nella logica di pervenire ad una contestuale attuazione dell'opera pubblica.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

Il compenso urbanistico, riconosciuto alla luce del rilevante interesse pubblico che riveste la nuova viabilità di collegamento , riconosciuto in metri quadrati di SA è pari a 2 volte la VIP (art. 8.23) diviso per una altezza convenzionale pari a 3 metri.
Il criterio utilizzato per definire il compenso è di carattere perequativo e tiene conto che gli interventi previsti nei cinque comparti, complessivamente concorrono alla cessione al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo asse viario (Cu1.viabilità) e, in parte, alla realizzazione in quota parte della stessa e, inoltre, esso costituisce altresì una compensazione per il regime di inedificabilità (Aree di tutela del verde) imposto sulle arre immediatamente a monte del nuovo tracciato viario.
Oltre agli standard dovuti a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, le convenzioni dovranno darsi carico di prevedere la cessione gratuita al Comune di Rapallo delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità oltre, eventualmente, alla realizzazione di quota parte della viabilità stessa.
Inoltre le convenzioni dovranno darsi carico di definire la sequenza attuativa degli interventi privati e dell'opera pubblica

Norme transitorie

Sui manufatti esistenti sino all'attuazione degli interventi consentiti dalle presenti norme sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

In generale nel caso di intervento edilizio su edifici esistenti devono comunque essere salvaguardate le parti strutturali storiche quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo ed alla loro integrazione con materiali simili. In particolare devono essere conservati i rapporti tra pieni e vuoti degli edifici tradizionali, evitando la realizzazione di bucature anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti e i porticati aggiunti.
La realizzazione di nuove costruzioni, specialmente in siti collinari, richiede appositi accorgimenti per garantire un inserimento ambientale accettabile. Si ritiene importante che le autorimesse e i magazzini siano interrati per attenuarne la percezione paesistica.
In linea di massima si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita. Si potranno altresì ammettere soluzioni architettoniche moderne ed innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

Nel dettaglio si rimanda alle norme paesistiche indicate all'art. 58.21 della Normativa generale di Piano.