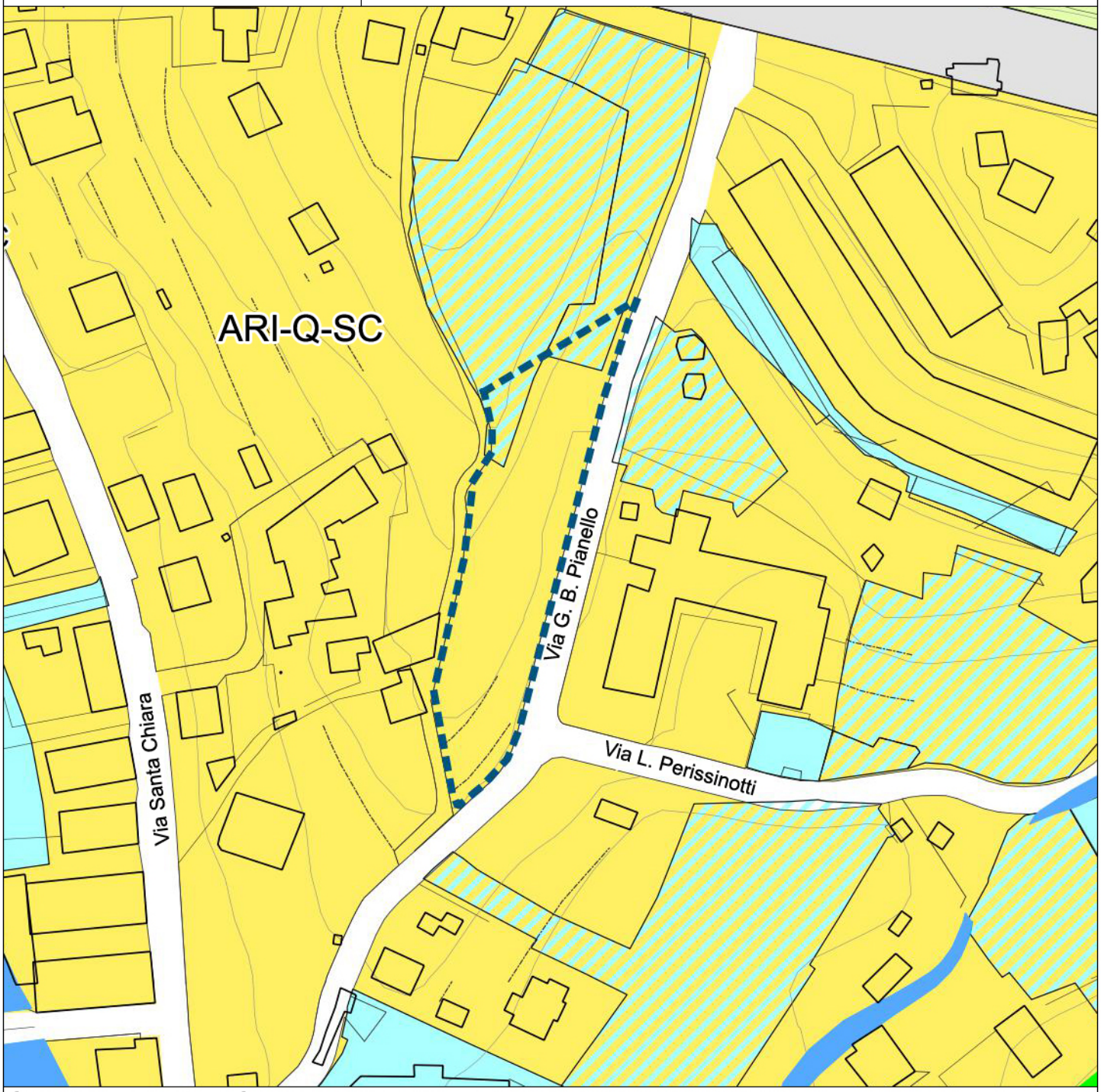
P.U.C.
COMUNE DI CHIAVARI

REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n°
11

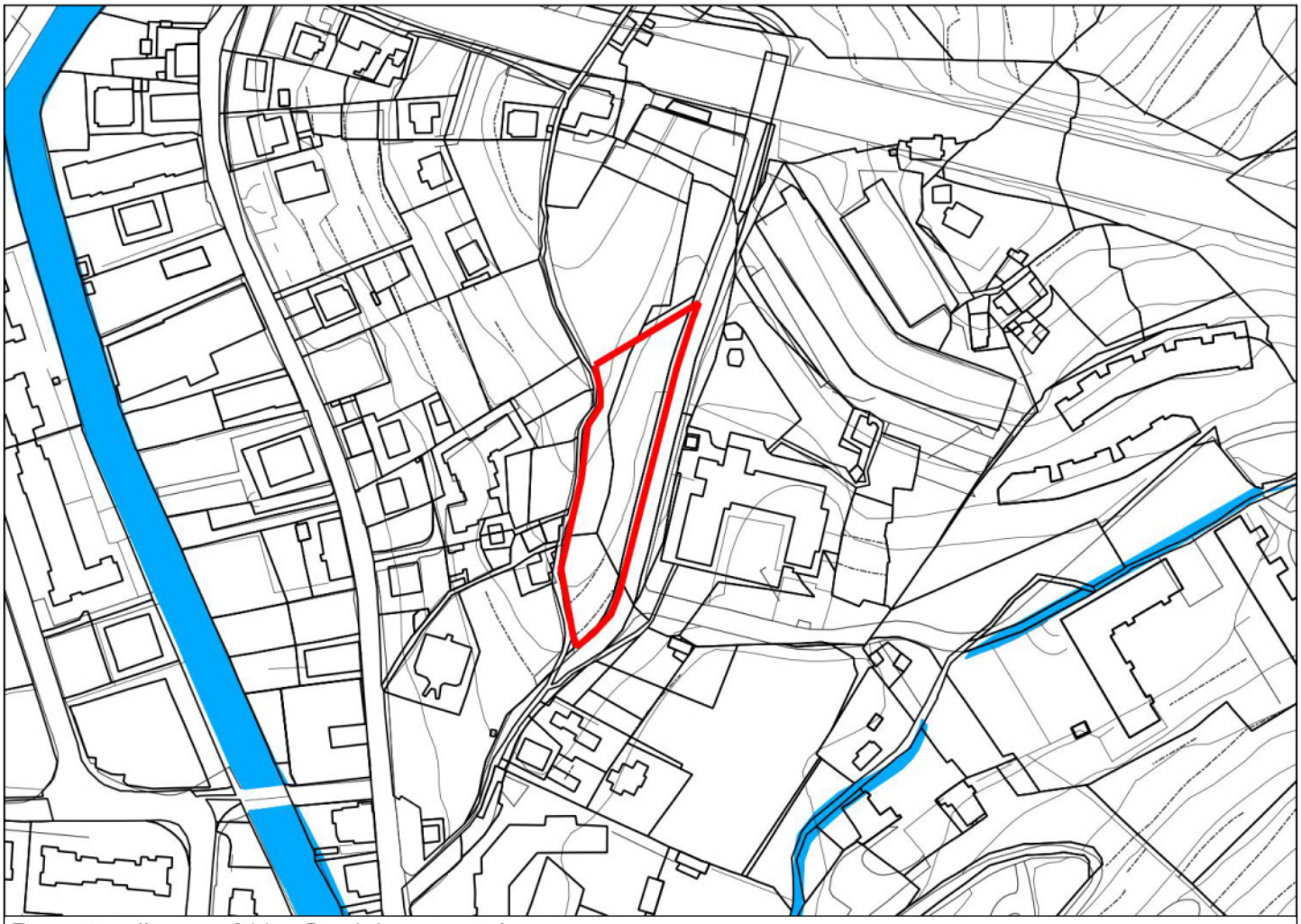
INTERVENTO IN VIA G.B. PIANELLO

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



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

Agg. Marzo 2017



Progetto d'area n°11 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°11 - Ortofoto

Stato di Fatto

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

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

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

Obiettivi del progetto

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

Il dimensionamento del carico urbanistico previsto a progetto deriva sostanzialmente dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa applicabile nell'ambito (compreso l'area destinata a servizi) con una lieve maggiorazione compensativa dall'accollo agli attuatori della realizzazione di un complesso sportivo pubblico per il gioco del tennis.

Indicazioni progettuali

Il progetto unitario, da comporsi secondo le indicazioni di massima derivabili dalla presente scheda, prevedrà la realizzazione nell'area di forma allungata posta a ponente di via Pianello di tre singole edificazioni per un complesso di S.A. sino a mq. 350 destinato interamente alla funzione d'uso residenza (R), da realizzarsi nella sola porzione meridionale dell'ambito, localizzata lungo il percorso stradale esistente, caratterizzato da una radura, con osservanza di un R.V (rapporto di incidenza volumetrica) non maggiore di 4,2 e dei seguenti parametri edilizi:

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

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

- Realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree di parcheggio pubblico lungo i lati di via Pianello per una superficie di almeno mq. 300 comprensiva di spazi verdi di arredo e connessi, anche sistemabili per uso eventuale di dog-park .

- Realizzazione completa e cessione gratuita al Comune di aree verdi attrezzate, da progettare commisurate ai fabbisogni del quartiere e alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito, anche mediante il recupero di percorrenze pedonali e aree verdi di sosta.

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

Titolo abilitativo richiesto

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

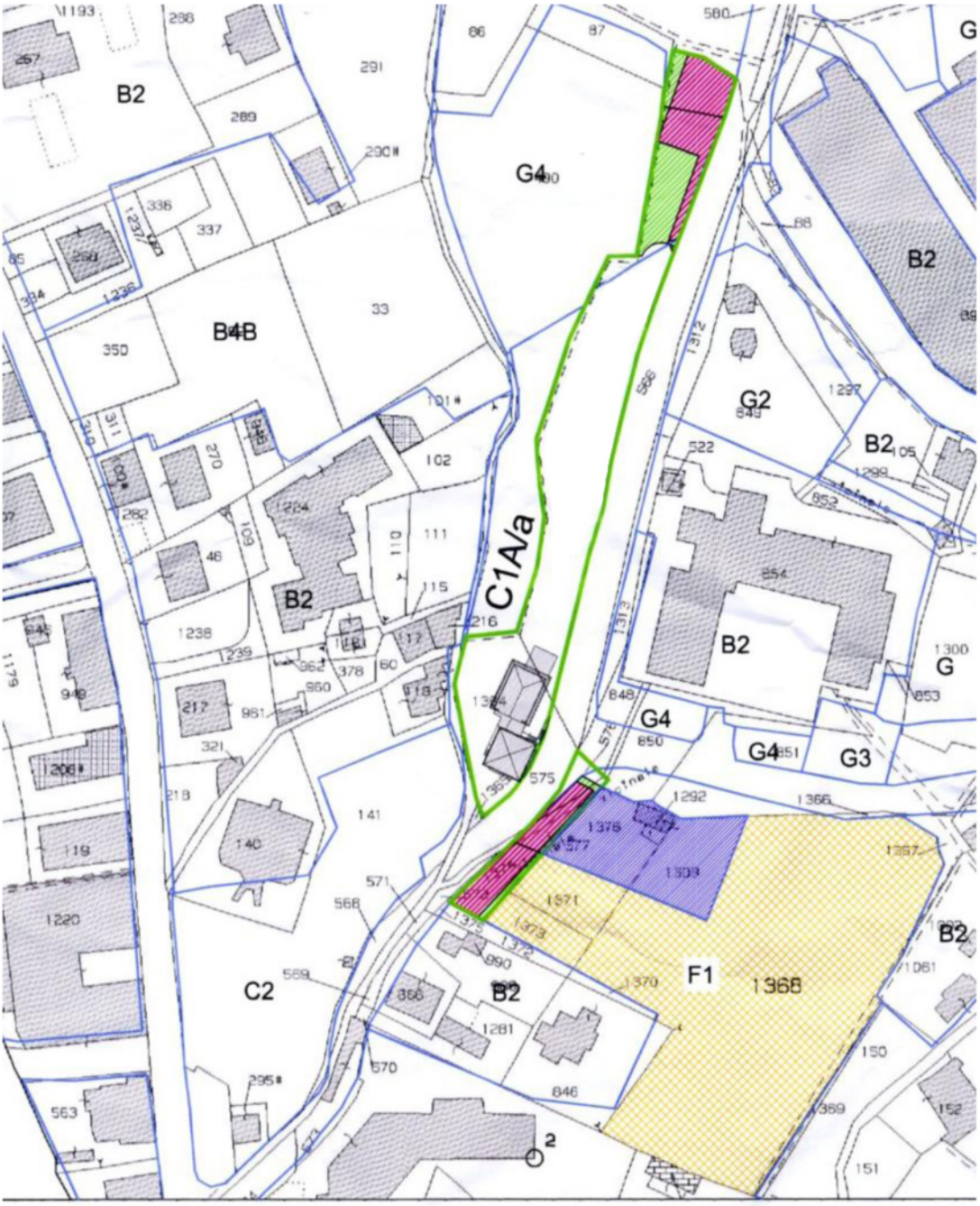
Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

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

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

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

ZONIZZAZIONE P.R.G. DEL COMUNE DI CHIAVARI CON INSERIMENTO SEDIME FABBRICATI A PROGETTO,INDIVIDUAZIONE LOTTO DI PEREQUAZIONE E STANDARD URBANISTICI:



DELIMITAZIONE ZONIZZAZIONE DI PIANO

DELIMITAZIONE ZONA C1A/b OGGETTO DEL S.U.A.

SEDIME FABBRICATI A PROGETTO (SLP = 730 mq)

STANDARD URBANISTICI DESTINATI A PARCHEGGIO PUBBLICO (537 MQ

LOTTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (4814 mq)

STANDARD URBANISTICI DESTINATI A VERDE ATTREZZATO (289 MQ)

LOTTO DI ATTUAZIONE B - RICADENTE IN ZONA F1 DI CUI SI RICHIEDE ZONIZZAZIONE IN ZONA AGRO RESIDENZIALE AL FINE DI RIQUALIFICARE LA VOLUMETRIA PRESENTE MAPP. 1292