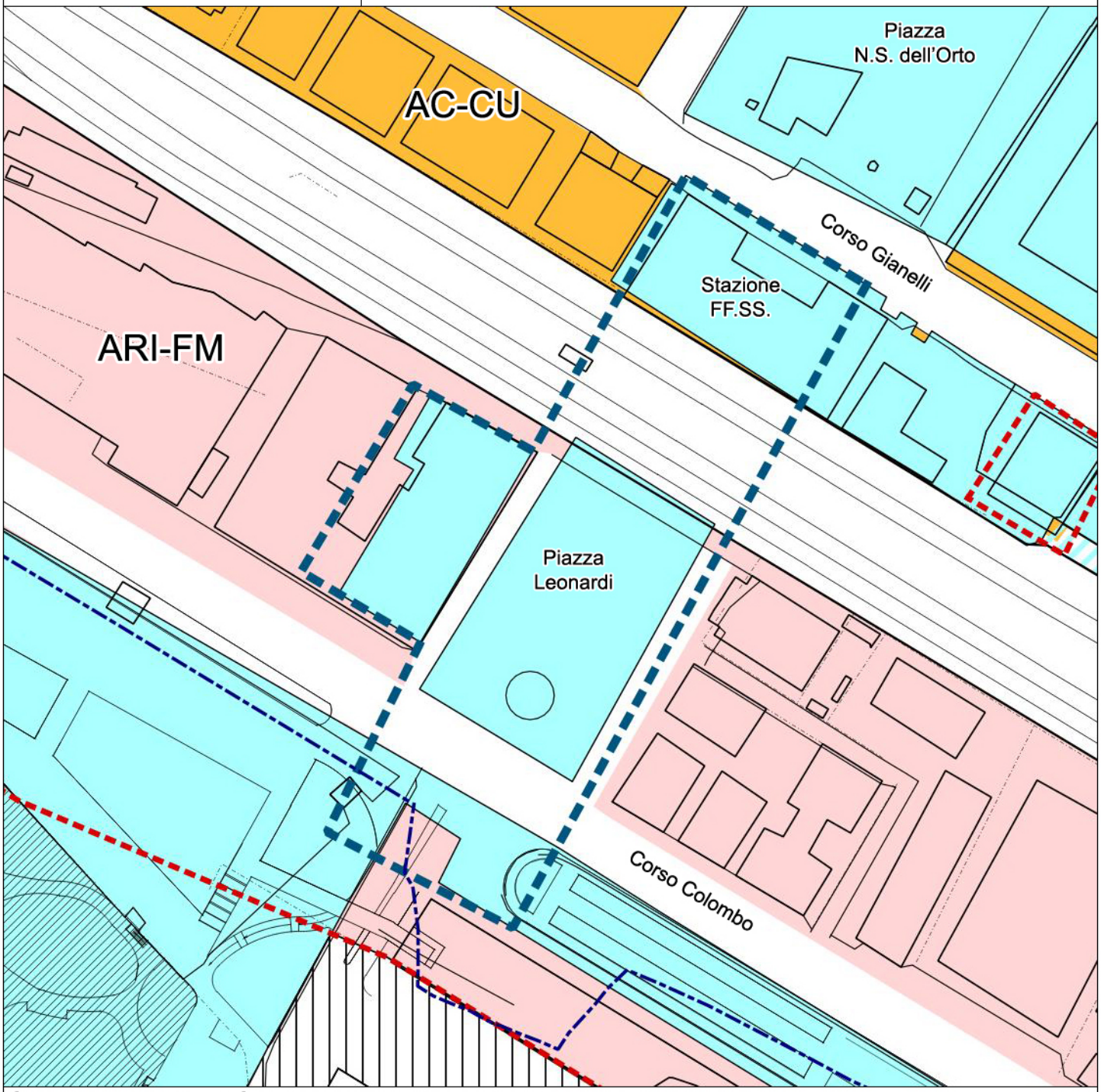
P.U.C.
COMUNE DI CHIAVARI

REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n°
7

CONNESSIONE AREA STAZIONE FF.SS E PIAZZA LEONARDI

Ambito di appartenenza	AC-CU Ambito di conservazione del Centro Urbano ARI-FM Ambito di riqualificazione del fronte mare
Indicazione toponomastica	Corso Gianelli - Piazza Leonardi
Identificativi catastali interessati	Foglio 13 - Mappali 223, 432
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	TU



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

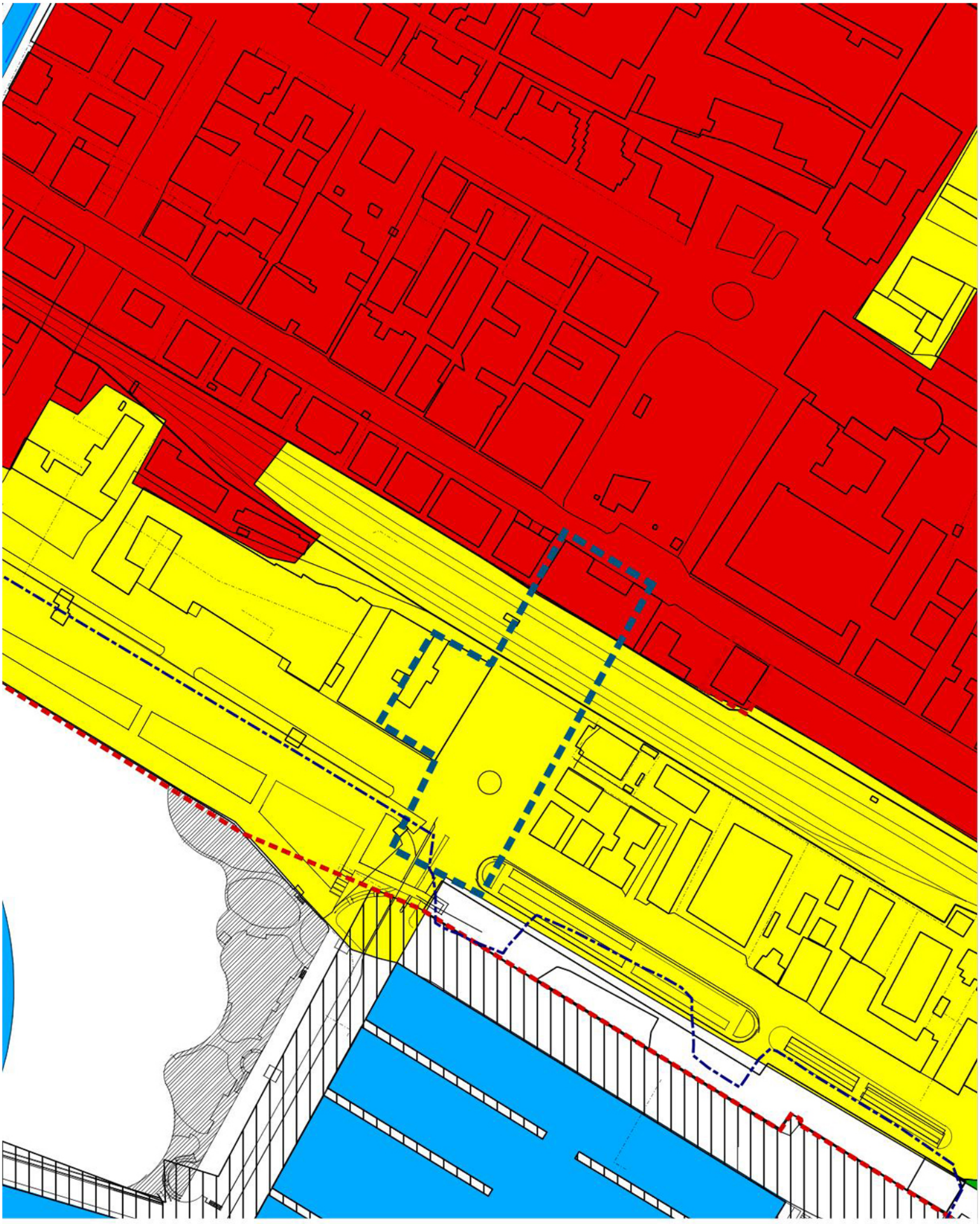
Agg. Marzo 2017



Progetto d’area n°7 - Stralcio catastale



Progetto d’area n°7 - Ortofoto



Piano di Bacino - fasce di inondabiltà

Fascia A

Fascia B

Vincoli urbanistici
Fascia B – tempo di ritorno duecentennale - di esondabilità del Piano di Bacino
Fascia di rispetto della ferrovia mt.30 (art. 49 DPR 11 luglio 1980, n. 753)

Stato di Fatto

Nel quadro della elevazione complessiva della qualità cittadina e del riequilibrio complessivo tra le diverse risorse che la città può offrire, il miglioramento della connessione tra il centro città e l'intera area del lungomare costituisce uno degli obbiettivi di maggior rilevanza, all'interno delle strategie che lo stesso PUC pone in campo.

Ciò a fronte di una condizione attuale nella quale alle problematiche oggettive di tale disequilibrio dovute essenzialmente alla diversa storicità temporale dello sviluppo delle due parti della città, si evidenziano oggi deficit di tipo ambientale e fisico nella stessa agibilità della connessione materiale tra l'area di Piazza N.S. dell'Orto e il centro del lungomare, con la radice del porto turistico, recentemente ampliato .

Basti osservare ad esempio come la scalinata di ingresso alla stazione ferroviaria non tenga conto che chi vi accede spesso trasporti una valigia a ruote, o debba deambulare su sedia a ruote, per non parlare poi del sottopasso ferroviario centrale e delle sue diramazioni sia in piazza dell'Orto che in corso Gianelli che, risultano essere dotati di scale ma privi delle rampe inclinate di accesso facilitato, rendendo di fatto interdetto l'accesso ai portato di handicap motori.

Anche per quanto concerne gli accessi specialmente al binario 2 – direzione Genova, non è possibile poter raggiungere agevolmente il binario, né per un portatore di handicap né per un anziano né per chi debba condurre una semplice carrozzella per neonato.

La memoria locale rammenta la presenza antica di un collegamento aereo a sovrappassare la linea ferroviaria, positivo esempio di struttura tipica con telaio in acciaio, legata stilisticamente al mondo della ferrovia, la cui immagine legata. Si è riscontrato anche come la piazza Leonardi sita posteriormente alla stazione FF.SS , attualmente dedicata ad un parcheggio, per via della sua posizione , meriterebbe sicuramente un più alto profilo architettonico – logistico, in modo da collegare direttamente ed in modo più efficiente la città - stazione – porto.

Obiettivi del progetto

Costituisce obbiettivo del progetto d'area la nuova formazione, in termini aggiornati ed attuali di una nuova connessione per il transito delle persone che scavalchi la linea ferroviaria, dando accesso anche ai marciapiedi della stazione ferroviaria al fine di risolvere doverosamente e compiutamente le problematiche di abbattimento delle barriere architettoniche per i deambulanti con difficoltà, tale fa costituire una risorsa anche dal punto di vista dell'offerta dell' immagine panoramica del lungomare e dell'area portuale rinnovata.

Le condizioni al contorno, che comprendono oltre a piazza Leonardi gli edifici sul lato di ponente per i quali esiste un vincolo comunale a destinazione a servizi statali (Agenzia delle Entrate) oggi probabilmente obsoleto, offrono la possibilità del raggiungimento degli obbiettivi proposti in assenza di oneri per il Comune.

Indicazioni progettuali

L'indicazione di progetto, per la parte pubblica, è rappresentata schematicamente nella parte grafica della presente scheda e comprende la realizzazione delle opere che vengono in sintesi elencate sotto:

a) Realizzazione di rampa centrale inclinata direttamente prospiciente la stazione ferroviaria in parziale integrazione dell'attuale scalinata.
b) Ripristino del sovrappasso aereo sopra i binari ferroviari, progettato in acciaio e vetro secondo i migliori dettami architettonici e tecnici, consentendo l'accesso ai binari mediante opportuni ascensori ad abbattimento barriere architettoniche, completo del collegamento con piazza Leonardi. In copertura del fabbricato della Stazione il passaggio dovrà recuperare lo spazio originariamente utilizzato ed oggi aggregato ai terrazzi privati con una larghezza utile non inferiore a m. 2,80.
c) Restyling calibrato di piazza Leonardi nella forma di uno snodo fondamentale per l'accesso alla zona a mare, fortemente qualificato e significativo, superando l'attuale mera unica funzione di parcheggio

autoveicolare

Per ~~la quota di~~ quanto concerne gli immobili compresi nell'area di intervento sostanzialmente coincidenti con i due edifici contigui in uso all'Agenzia delle Entrate (NCT fg13 mapp 432), ~~il progetto potrà prevedere e~~ è ammessa la conversione delle superfici poste al piano strada a funzioni commerciali limitate a esercizi di vicinato o a pubblici esercizi, e per quelle ai piani superiori a funzioni residenziali (R). ~~con possibilità di elevazione dell'altezza del corpo di fabbrica più basso verso la linea ferroviaria sino all'altezza del corpo più alto con un incremento massima di S,.A. da attribuirsi a residenza sino a 500 mq.~~

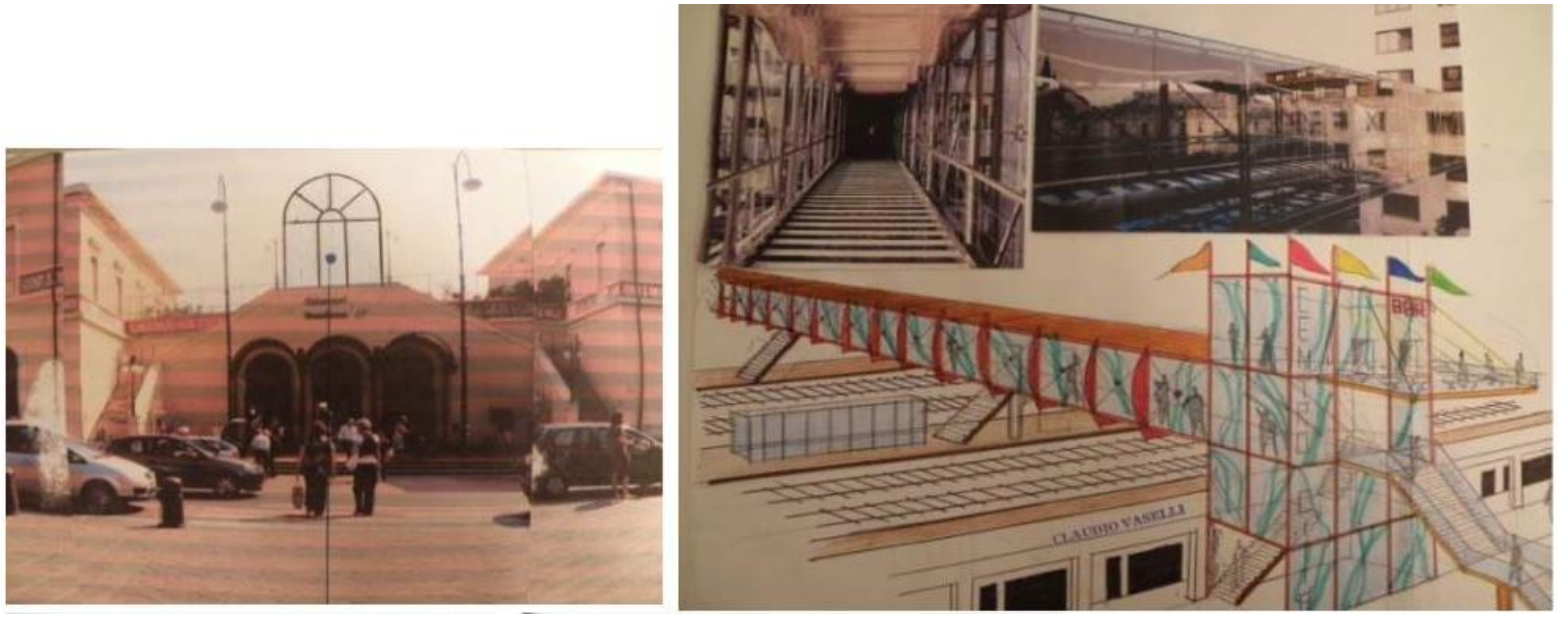
Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinchè questa possa definire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

Modalità di attuazione e specificazione dei rapporti tra interventi privati e dotazioni pubbliche previste in accollo integrale ai soggetti attuatori dell'intervento o:
L'intera area perimetrata deve essere oggetto di un unico progetto comprendente tutti gli interventi sia di carattere privato che pubblico previsti, da assoggettare al rilascio di unico titolo edilizio con annessa convenzione tra l'attuatore delle opere private ed il Comune con il quale il primo assume a proprio onere la realizzazione di tutte le opere pubbliche indicate, sulla base di progetto di dettaglio approvato preventivamente dal Comune, ed il secondo libera l'attuatore privato da pregresse obbligazioni in materia di locazione a soli uffici pubblici degli immobili di sua proprietà compresi nell'area.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto
In pendenza dell'approvazione del progetto unitario sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo delle funzioni relative a servizi pubblici senza mutamenti delle destinazioni d'uso in atto ascrivibili alle attività direzionali nel settore della Pubblica Amministrazione.



Sovrappasso stazioneFF.SS. – foto storiche



Sovrappasso stazioneFF.SS. - proposta progettuale