REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

COMUNE DI CICAGNA

Località Quartaie

Permesso di costruire convenzionato in variante al P. di F. per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso produttivo

RELAZIONE PRELIMINARE



Committente:

LAMES S.p.a.

Progettista:

Arch. Alessandro Agostino

Cicagna, Settembre 2011 **DOCUMENTO N. 1**

· PREMESSA

L'esigenza di realizzare il nuovo stabilimento nasce dalla vetustà ed inadeguatezza dell'edificio attuale. Spazi poco razionali, elevatissimi costi di gestione e di manutenzione, ristrette aree di manovra, continui ma inevitabili disturbi al tessuto residenziale insediato che, in maniera un po' anomala e dissonante, incorpora un sito produttivo di tale superficie.

Per questi fattori la produttività ed il costo di mantenimento dello stabilimento di Chiavari risultano penalizzati rispetto ad altri stabilimenti del gruppo. Ciò a fronte di un'eccellente competenza tecnica e professionale del personale ed di un corretto e sereno rapporto di relazione sindacale. E' questo un patrimonio che l'azienda non può permettersi di perdere. Ed è una delle premesse fondamentali per incrementare i rapporti economici e le commesse con i gruppi automobilistici, e non solo, che richiedono standard qualitativi sempre più alti. Questi vanno al di là della forma e dei test sul prodotto realizzato e riguardano oramai l'intero ciclo produttivo. Uno stabilimento nuovo, ordinato ed efficiente è il miglior biglietto da visita. Meglio ancora se è collocato nella regione dove storicamente è nata l'azienda anziché dislocato in un paese low cost per sole, sebbene a volte vitali, questioni di bilancio complessivo.

Di grande rilevanza è poi l'impatto, positivo in termini sociali ed economici, del nuovo insediamento sul territorio : oltre alle centinaia di operai ed impiegati è certamente significativo l'indotto esaminato nei termini più estesi possibili. La nuova attività significherà maggiori flussi commerciali, dal grosso fornitore al negozio di dettaglio e di vicinato, sia per i generi di tipo industriale-artigianale che per quello di consumo personale, dal settore alimentare e della ristorazione a tutti gli altri generi di abituale commercio. Ciò alimenterà di nuove risorse tutta la zona e consentirà la progressiva riattivazione di esercizi ed attività oggi in declino in conseguenza della crisi dell'economia tradizionalmente radicata sul territorio.

· AREA

Si tratta di un'area poco acclive, compresa tra il sedime della strada provinciale della Valfontanabuona ed il torrente Lavagna. Parte della stessa area, posta dietro ad alcuni edifici produttivi affacciati sulla strada, ricade in zona già industriale-artigianale secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Cicagna. L'altra parte, confinante direttamente con la viabilità principale ed in fregio al torrente Lavagna, è invece classificata come agricola. Ulteriore differenza si riscontra nel piano paesistico che classifica parte dell'area area come is-ma (zona agricola) e parte in zona ID-MOA (zona artigianale-industriale e parte agricola). Si tratta inoltre di zona sottoposta a vincolo ambientale per la vicinanza al torrente Lavagna. Ciò impone una maggiore attenzione e cura nell'inserimento delle nuove, seppure inevitabilmente ingombranti, volumetrie al fine di ridurre l'impatto ed il "disturbo ambientale" della costruzione.

Dal punto di vista della tutela e sicurezza da fenomeni esondativi, il piano di bacino del

torrente Lavagna, indica i terreni in oggetto come non esondabili con un basso fattore di rischio (anche per un evidente dislivello altimetrico tra il letto del torrente ed il piano di giacitura più basso ipotizzabile per un fabbricato). L'area competente della Provincia di Genova conferma che sul sito specifico non sono stati fatti rilievi approfonditi, né calcoli idrodinamici di ulteriore verifica di eventuali criticità per cui si tratta di uno degli aspetti tecnici da affrontare preliminarmente, insieme ad un rilievo plani altimetrico di maggiore dettaglio ed alle verifiche geologiche di base.

Infine per ciò che concerne gli aspetti urbanizzativi non si segnalano criticità sia per il contenuto afflusso di autotreni da e per il nuovo impianto, sia per la buona capacità della viabilità esistente. Presenti ed adeguate, o facilmente adeguabili, sono le utenze. Si prevede inoltre una considerevole produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo di pannelli fotovoltaici.

· PROGETTO

La nuova area individuata nel Comune di Cicagna è di dimensioni superiori a quella attuale, ma soprattutto presenta decisive possibilità di futuro ampliamento. Vi sono ulteriori e limitrofi terreni con caratteristiche adatte allo sviluppo industriale. Ciò è anche quello di cui la zona necessita dopo il sensibile depauperamento conseguente alla crisi dell'attività estrattiva.

Il progetto prevede un edificio di superficie complessiva decisamente superiore all'esistente, con circa 16.606 mq di superficie coperta su più livelli :

- livello terreno essenzialmente produttivo (con il magazzino di ricevimento dei materiali elevato oltre i 12 metri dal piano di calpestio interno)

- piano inferiore seminterrato lato fiume destinato ai servizi ed ai laboratori (tale soluzione consente di assorbire con minor costo il naturale dislivello del terreno, limitando le opere di reinterro e quelle di contenimento)

- piano superiore. E' la limitata porzione in sopraelevazione (rispetto alla quota generale della copertura della parte produttiva) destinato agli uffici tecnici e dell'amministrazione, come parziale sopraelevazione del corpo sporgente verso il fiume (sovrapposto per ragioni strutturali ed economiche ma, soprattutto di minor consumo del suolo permeabile).

Con questa impostazione, dettata primariamente dalla necessità di logico funzionamento dell'impianto, è pressoché rispettato anche il parametro della impermeabilizzazione massima del 30% del suolo (eventuali compensi si prevedono con vasche di accumulo di prima pioggia), mantenendone una parte distaccata a verde di margine. Le superfici circostanti l'edificio, laddove pavimentate per esigenze di circolazione veicolare o pedonale, sono mantenute permeabili mediante l'impiego di appositi sottofondi e finiture. Fa eccezione la viabilità di manovra degli automezzi pesanti che deve necessariamente avere un sottofondo portante e manto sufficientemente resistente.

Per quanto riguarda l'impatto ambientale si rileva che il nuovo impianto, per quanto ingombrante, risulterebbe poco visibile dalla viabilità provinciale procedendo da Cicagna verso Genova in quanto oscurato dagli altri fabbricati produttivi che si allineano sulla via. Procedendo invece in direzione inversa da Genova verso Cicagna si avrà una vista complessiva del fabbricato (da posizione stradale rialzata rispetto al futuro sedime) che sarà attenuata dalla messa a dimora di alberature tipiche della zona in posizione calibrata.

La massa muraria, di per sé evidente, potrà essere alleggerita sia da una colorazione tenue, sia dalla variabilità in altezza dei pannelli di tamponamento perimetrale, sia ancora da un'alternanza cromatica o di materiale. Ciò senza poter perdere di vista il parametro essenziale dei costi minimi compatibili con la necessaria qualità dell'intervento.

Per le specifiche cartografiche, plano altimetriche dimensionali e di inserimento tridimensionale si rimanda agli allegati grafici.

In estrema e preliminare sintesi si può riassumere l'intervento con i seguenti parametri :

Ifu (indice fondiario uniforme) sla = 13528,98/24022 = 0,5632 mq /mq area*****

Rapporto di impermeabilizzazione del suolo = 30% superabile con l'adozione di opportuni accorgimenti tecnici concordati con l'Ente competente.

h.max 15mt **misurato per corpi di fabbrica. La misurazione si esegue, a filo interno di perimetro, dal piano di calpestio del solaio più basso e per singoli corpi di fabbrica, alla linea di intersezione teorica tra il piano di facciata e l'estradosso della copertura piana o del piano teorico orizzontale passante per il punto medio all'estradosso delle falde inclinate di copertura.**

Sono esclusi dal computo le superfici, anche coperte, destinate al parcheggio ed alla viabilità, i locali tecnici, i corpi scala-ascensore ed i relativi disimpegni distributivi, i magazzini ed i locali igienici o di servizio ricompresi per almeno 2/3 del volume nel profilo naturale del terreno antecedente l'intervento.

Non concorrono alla determinazione dell'h.max media elementi puntuali sopraelevati quali extracorsa di vani ascensore, impianti di condizionamento e macchinari ed attrezzature tecniche in generale, coperture di cavedi o vani scala.

Cicagna, Settembre 2011

Arch. Alessandro Agostino
