STUDIO TECNICO PICCIONE

Via Sottoripa 1 A/109, 16124 (Ge) Tel. 010 7981053
e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Permesso a costruire convenzionato in variante al P. di F. per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo Comune di Cicagna (GE)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Richiedente:

LAMES S.p.a
Via S.Rufino, 29
Chiavari (GE)

F.I.L.S.E. S.p.a
Piazza De Ferrari, 1
Chiavari (GE)

Progettista:

Studio Tecnico Piccione
Dott. Arch. Fabrizio Piccione
Dott.Arch. Aurora Tornabene
Dott. Arch. Chiara Strangio
Dott. Arch. Marco Beretta

Via Sottoripa 1 A/109 16124 Genova
Tel. 010 7981053
e-mail: fabrizio@piccione.ge.it
P.I. 03848480103 - C.F. PCCFRZ60R14D969C

Il progetto complessivo nasce dalla necessità di spostare lo stabilimento industriale in un' area adeguata allo sviluppo dell'azienda produttiva.

L'opportunità o meglio la necessità di adeguare lo stabilimento LAMES ai più aggiornati standard nasce dalla presa di coscienza della vetustà ed inadeguatezza dell'edificio attuale.

Spazi interni ed esterni non più idonei, costi di gestione e di manutenzione ormai inadeguati, impensabile programmazione di futuri eventuali ampliamenti nemmeno limitrofi , e di fatto l'impossibilità di migliorare la situazione con ulteriori lavori di adeguamento necessariamente da eseguirsi senza interrompere il ciclo produttivo unitamente alla constatazione che il sito mal si presta alla prosecuzione di un'attività produttiva di tali dimensioni risultando di fatto penalizzante e per l'azienda e per i residenti hanno spinto la proprietà a valutare altre opzioni.

Ad un'attenta analisi non è potuta sfuggire l'evidenza che la produttività e il costo industriale dello stabilimento di Chiavari risultano di gran lunga penalizzati rispetto ad altri stabilimenti del gruppo o ad un eventuale nuovo stabilimento in altro sito più idoneo.

Peraltro l'eccellente competenza tecnica e professionale del personale formatosi negli anni e prevalentemente residente nei dintorni rappresentano un patrimonio aziendale assolutamente irrinunciabile.

Tutto ciò ha portato a considerare prioritaria la decisione di costruire un nuovo moderno stabilimento che possa aiutare a mantenere o meglio ad incrementare le commesse da parte dei gruppi automobilistici clienti che giorno per giorno diventano sempre più pretenziosi in termini di standard qualitativi e di rapporto qualità prezzo del prodotto offerto.

Metabolizzata la decisione di una nuova costruzione nella scelta del sito si è voluto assolutamente privilegiare la regione dove storicamente è nata l'azienda per non dover rinunciare come già detto al patrimonio rappresentato dalla professionalità degli addetti anziché dislocarlo in un paese low cost per mere valutazioni superficiali di profitto.

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 7981053 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

D’altra parte solo un nuovo sito abbastanza vicino permetterà al termine della fase di costruzione edilizia un trasloco graduale ma rapido delle linee produttive ancora attuali senza causare un’interruzione delle forniture ai clienti che sarebbe commercialmente letale.

Le spese da sostenere per il trasferimento della fabbrica nell'area di Quartaie a Cicagna (GE), verranno finanziate dall’operazione immobiliare proposta nell’attuale sedime dello stabilimento stesso di proprietà Lames.

Ai fini del trasferimento della Lames, in data 8 giugno 2011 è stato firmato un protocollo d’intesa tra regione Liguria, Provincia di Fenova, Lames s.p.a., Filse s.p.s. e Comune di Cicagna in cui le parti hanno disciplinato la finalità dell’intera operazione, i provvedimenti da adottare, nonché gli obblighi e gli adempimenti a carico di ciascun soggetto.

In considerazione del fatto che di grande rilevanza è l'impatto, positivo in termini sociali ed economici, del nuovo insediamento sul territorio, visto che oltre alle centinaia di operai ed impiegati è certamente significativo l'indotto esaminato nei termini più estesi possibili.

La nuova attività significherà infatti 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.

Il Comune di Cicagna, quindi, in considerazione dell’interesse pubblico rappresentato dall’operazione di insediamento del nuovo stabilimento Lames a Cicagna e della conseguente ricaduta occupazionale diretta e in termini di indotto, si fa promotore, di una Variante di iniziativa privata al Piano di Fabbricazione Comunale, sottoscritto dalla FILSE, relativo alle aree in Quartaie da quest’ultima acquisite e destinate ad essere cedute a LAMES spa una volta divenute adeguatamente edificabili.

Le parti hanno convenuto sulla necessità di pervenire alla stipula di un unico Accordo di Programma per l'approvazione contestuale del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in Comune di Chiavari per gli edifici residenziali e all'ottenimento di Permesso a Costruire convenzionato in Variante al P.d.F comunale di Cicagna relativo al nuovo stabilimento .

• AREA

L'area interessata, poco acclive, è 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 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).

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

Il progetto prevede un edificio di superficie coperta di 7.873 mq e una SLA di 9.027 mq ampiamente sufficienti a garantire la piena operatività di un nuovo stabilimento di migliorate capacità produttive anche grazie ad una più efficace distribuzione degli spazi.

Preventivamente, viste le criticità emerse nella precedente Conferenza di servizi referente dalla quale era parsa inevitabile la necessità per Terna spa di provvedere allo spostamento ed innalzamento di una linea elettrica, vista l'onerosità di tale ipotesi e la lunga tempistica autorizzativa ed esecutiva si è preferito percorrere la strada dell'allontanamento del fabbricato in progetto da tale impedimento per provvedere solo in un'eventuale futura ipotesi di ampliamento a muoversi in tal senso .

Peraltro pare doveroso sottolineare che il sito prescelto presenta decisive possibilità di futuro ampliamento.

Vi sono infatti ulteriori limitrofi terreni con caratteristiche adatte allo sviluppo industriale.

Altra variabile esaminata e basilare ha riguardato la scelta di "quota 00" di pavimento finito del fabbricato che unitamente al fatto che non sono necessari ingressi carrabili su tutto il perimetro ma anzi che materie prime e prodotto finito entreranno/usciranno dall'opificio attraverso punti di carico attrezzati ha permesso di pensare piazzali esterni e viabilità perimetrale estremamente collegata alle attuali quote di campagna, quindi di fatto in leggera discesa dalla strada verso il torrente, potendo essere appunto "slegata" dalla quota del piano orizzontale dei pavimenti interni .

Ovviamente questa scelta ha permesso di contenere al massimo quantità di scavi e riempimenti e relative opere murarie di contenimento .

Con questa impostazione, dettata primariamente dalla necessità di logico funzionamento dell'impianto, e del suo miglior inserimento planialtimetrico nel sito prescelto, è pressoché rispettato anche il parametro della impermeabilizzazione massima del 30% del suolo (eventuali compensi si prevedono con vasche di accumulo di prima pioggia) .

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 7981053 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

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 accesso e manovra degli automezzi pesanti che deve necessariamente avere un sottofondo portante e manto sufficientemente resistente, prevalentemente realizzata in fregio al percorso di una nuova strada vicinale preesistente ma opportunamente traslocata a confine del lotto che precedentemente attraversava in posizione incompatibile con qualsivoglia edificazione.

Per quanto riguarda l'impatto ambientale si rileva che il nuovo impianto risulterà 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 da posizione stradale rialzata rispetto al futuro sedime, ma sarà nascosta completamente dagli alberi posti a lato strada già esistenti e con l'aggiunta di alberature tipiche della zona in posizione calibrata.

I volumi progettati, saranno comunque alleggeriti alla vista sia da una colorazione tenue, e cromatismi naturali sia dalla variabilità in altezza dei pannelli di tamponamento perimetrale, sia ancora da un'alternanza e una variabilità delle finiture.

Ciò senza poter perdere di vista il parametro essenziale dei costi minimi compatibili con la necessaria e voluta qualità dell'intervento.

La costruzione è prevista infatti con strutture e chiusure in c.a. prefabbricato.

Il tamponamento esterno sarà realizzato tramite pannelli in cls. prefabbricato stratificati a taglio termico (pareti sandwich) caratterizzate da una lastra strutturale avente uno spessore medio di 12 cm., posta verso l'interno dell'edificio, da un film in polietilene avente la funzione di barriera al vapore, da uno strato di coibente ad alta densità (polistirene o poliuretano di spessore cm. 6) e da una crosta esterna di 12 cm. di spessore.

L'andatura del tamponamento sarà orizzontale.

La finitura esterna sarà variabile a seconda dell'utilizzo interno per magazzini, opificio ed uffici .

La struttura di copertura sarà realizzata da capriate a due pendenze affiancate con prolungamenti di falda a shed tali da presentare ben oltre il 60% delle stesse con esposizione pieno Sud e pendenza assolutamente compatibile con la posa di impianti fotovoltaici e solari termici oltre a interruzioni di continuità nelle falde esposte a Nord che unitamente alle finestrature a shed di cui sopra daranno luce zenitale indiretta al fabbricato produttivo.

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

Ifu (indice fondiario uniforme) sla = 9.027 /22.478 = 0,407 mq /mq area < 0.50 mq/mq

Rapporto di impermeabilizzazione del suolo = 40,15% cioè > 30% normato dal Piano di Bacino ma raggiungibile con l'adozione di opportuni accorgimenti tecnici concordati con l'Ente competente.

h.max diverse per zona magazzino e soppalchi uffici e per opificio **< 15mt a norma.**

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

Genova, 18 marzo 2013

Arch. Fabrizio Piccione