PREMESSA

La presente pratica edilizia: "Variante al Programma di Fabbricazione attuale del Comune di Carasco", risulta necessaria per attuare le necessità aziendali della Società Eltec SRL, proprietaria del compendio immobiliare oggetto di intervento, prima del suo trasferimento dall'attuale sede di Via Terrarossa, sempre nel comune di Carasco.

L'azienda si occupa dell'assemblaggio di batterie al litio, (senza alcuna modifica o lavorazione delle materie prime), attività in grande espansione, con necessità di aumentare fortemente il proprio organico e, conseguentemente, la dimensione degli spazi da destinare a laboratorio, magazzino e di locali per le attività amministrative aziendali, ai quali seguono necessariamente adeguati locali da destinare a servizi, spogliatoi, spazi comuni e di refettorio.

La variante in questione, volta alla richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato prevede, senza cambio di destinazione d'uso, prevede una serie di opere edilizie ed impiantistiche, di seguito sommariamente elencate, e meglio descritte nel proseguio:

- complessiva ristrutturazione degli immobili esistenti (costituiti da due edifici, un corpo originario, quello posto a monte, ed uno di più recente costruzione),
- ampliamento volumetrico consistente nella realizzazione un nuovo corpo edilizio costituito da vano ascensore a vano scala, agganciati tramite abbaino alla struttura del tetto esistente;
- costruzione di un terzo piano fuori terra – in sopraelevazione rispetto al corpo di costruzione più recente;
- creazione di un abbaino con terrazzo a tasca sul tetto, opportunamente ricostruito, del corpo originario.

TITOLARITA' EDILIZIA E LEGITTIMITA' DELL'EDIFICATO ESISTENTE

La porzione di fabbricato più antica venne edificata nel 1966, e poi è stata oggetto di interventi in epoche diverse.

- Per l'originaria costruzione è stato richiesto e ottenuto permesso edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 28.09.2004 portante il n. 346/04 prot. N. 7463
- Per il successivo rifacimento della copertura è stata inoltrata D.I.A. in sanatoria in data 29.12.2005 prto. N. 10701
- Per la demolizione di porzione di manufatti in area demaniale è stato richiesto e ottenuto PdC n. 29/2006 del 10.11.2006

decarloassociati
Via Entella, 109 | 16043 Chiavari (GE)
P.I./C.F. 01432660999
Tel. 0185 305488
Fax 0185 322049
mail: architetti@decarlo.eu
pec: decarloassociati@pec.it

- Per quanto riguarda la regolarità del manufatto in riferimento alla sua localizzazione in parte in fascia B del Piano di Bacino e all'occupazione dell'area demaniale è stata rilasciata alla ditta richiedente prime e al loro dante causa concessione demaniale n. 0103424/2004 atto n. 8379 dell'area 06 della Provincia di Genova
- Per quanto riguarda la concessione demaniale n. CG1910, la stessa è scaduta il 31/12/2015
- La porzione del complesso più moderna è invece stata autorizzata tramite il PdC n. 15/2014 (prat. edilizia 11283 del 31/12/2013)
- Viene successivamente presentata una SCIA protocollo numero 5 del 01/03/2024 per un intervento di riqualificazione interna SENZA cambio di destinazione d'uso.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata ha riguardato opere di Manutenzione Straordinaria della parte edile interna al fabbricato esistente, di rifacimento e adeguamento degli impianti, oltreché alcuni interventi strutturali (rifacimento della copertura attuale, e opere sui solai interni).

I lavori di demolizione e ricostruzione di tramezze interne della SCIA presentata non hanno modificato in alcun modo le destinazioni d'uso interne, mantenendo inalterate le precedenti destinazioni d'uso (principalmente locali di deposito/magazzino e alcuni uffici).

Con il presente Permesso di Costruire Convenzionato, in Variante al P di F vigente, invece, tali superfici vengono alterate, come evidenziato negli elaborati grafici allegati e, in particolare, alle TAVV. 09-10-11 e 12, alle quali si rimanda per una più completa descrizione.

LA VARIANTE AL PIANO DI FABBRICAZIONE.

Le modifiche necessarie al Programma di Fabbricazione, non riguardano la destinazione d'uso (compatibile) ma la necessità di realizzare i necessari ampliamenti volumetrici.

Il fabbricato, a destinazione produttiva – categoria catastale D1, è sito in Comune di Carasco, frazione di Graveglia, Via Don Giuseppe Sannazzari, n. 2-4, identificato al N.C.E.U. fg. 9 mappale 1706 e 2071.
In precedenza, anche il mappale 1707 (demaniale) era stato dato in concessione alla precedente proprietà (concessione scaduta nel 2019), che possedeva anche l'area del limitrofo mappale 2033, ceduto poi al comune come Standard a parcheggio.

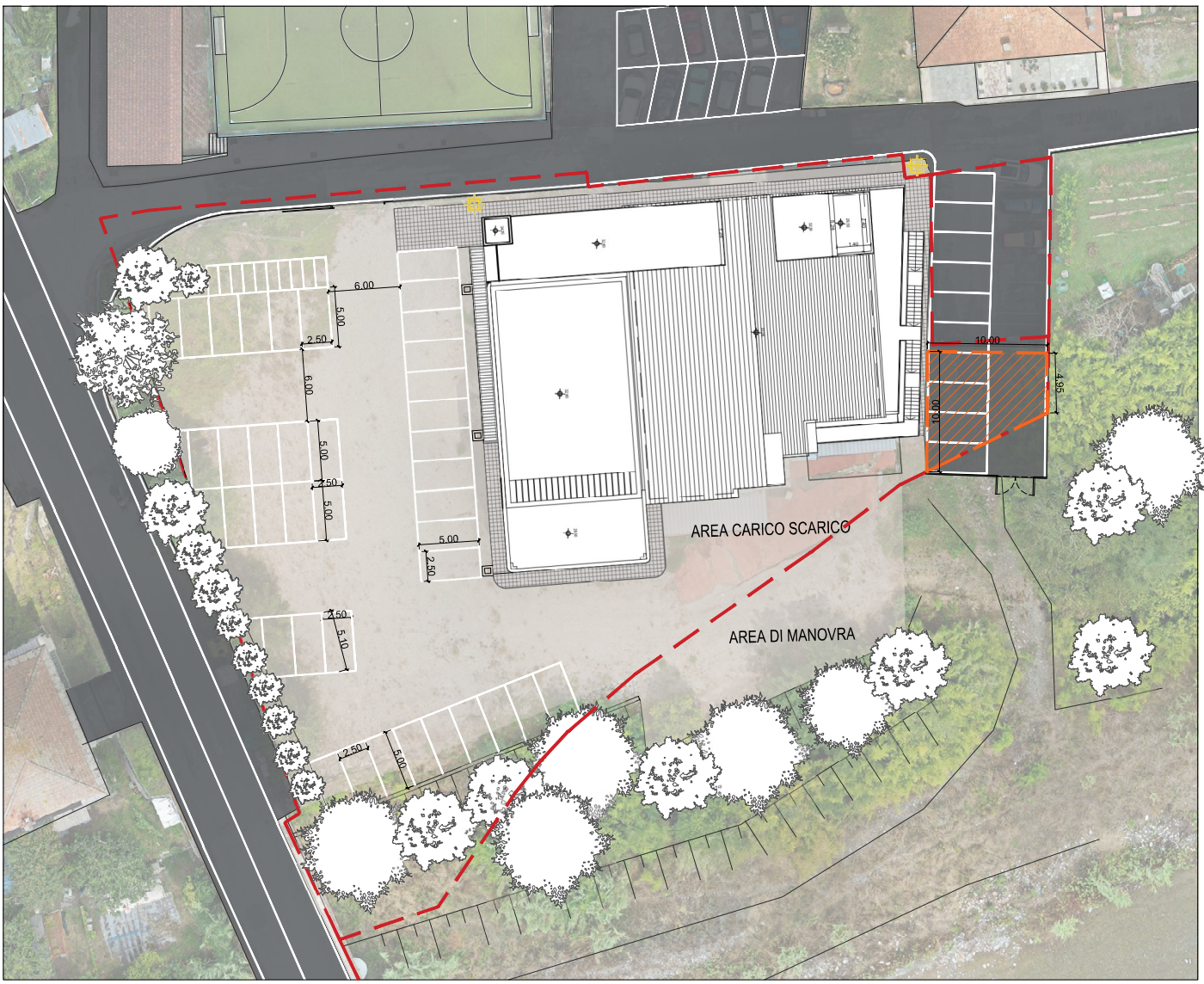
Come evincibile dall'allegato DOC 01) inquadramento territoriale, urbanistico e catastale, al quale si rimanda per una più completa definizione, la zonizzazione del Programma di Fabbricazione adottato dal Comune prevede che l'area del fabbricato ricada in zona Z.A.P. (Zona Agricolo-Produttiva), zona che garantisce solo limitatamente la possibilità di eventuali ampliamenti, per scopi igienico sanitari.
La richiesta di variante allegata al presente PDC CONVENZIONATO vuole quindi esprimere, per i motivi in precedenza brevemente elencati, la necessità del Committente di ampliare i locali della propria attività come da schemi progettuali allegati, proponendo, alternativamente alla zona Z.A.P., una zona definita "Z.P.I. Graveglia" (zona Produttiva Industriale Graveglia), che già riprende i valori della esistente Z.P.I. in altre posizioni del territorio comunale, variati, in modo esiguo, di alcuni parametri, che sono i seguenti:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' prevista la realizzazione, e successiva cessione al Comune, di spazi di proprietà da destinare parcheggio pubblico, in misura non inferiore a 1/10 della superficie di ampliamento del fabbricato esistente.
E' prevista la realizzazione di alcune opere di efficientamento energetico dell'impianto di illuminazione pubblica posto in prossimità degli immobili oggetto di intervento;
E' infine prevista la predisposizione di nuovo impianto di videosorveglianza, da realizzarsi nell'immediato intorno degli immobili oggetto di intervento.

Vedi tavola allegata

decarloassociati
Via Entella, 109 | 16043 Chiavari (GE)
P.I./C.F. 01432660999
Tel. 0185 305488
Fax 0185 322049
mail: architetti@decarlo.eu
pec: decarloassociati@pec.it



PIANTA COPERTURE LOTTO

AREA DI PROPRIETA': 2.783 mq

AREA IN CESSIONE
PER PARCHEGGI PUBBLICI
4,50 x 10,10 = 45,45 MQ > 35,65 richiesti

PREDISPOSIZIONE PER
PUNTI VIDEOSORVEGLIANZA

AREA IN CESSIONE
PER PARCHEGGI PUBBLICI
75,00 MQ > 35,65 richiesti

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE
Specificazione della variante da introdursi nelle Norme di attuazione all'Art. 6-6) Z.P.I. Zona Produttiva con destinazione specifica a industrie

Viene introdotto il seguente punto:
Nella zona Z.P.I: di Graveglia , identificata nella cartografia in corrispondenza delle aree identificate a catasto al foglio 09 mappali 1706 e 2071 (superficie complessiva mq. 2.783. è ammessa con titolo abilitativo convenzionato la formazione di un intervento volto alla ristrutturazione con ampliamento del fabbricato produttivo esistente con osservanza dei seguenti parametri urbanistico-edilizi

Parametri da Art. 6-6) Z.P.I. Zona Produttiva	Parametri zona Z.P.I. - Graveglia
• superficie coperta 1/3 della superficie disponibile • altezza massima ml 10,00 dalla suddetta altezza sono esclusi i volumi tecnici ed eventuali strutture di servizio alla produzione (silos, montacarichi, scale ecc.); • distanza dai confini mt 7,50; (Nelle zone produttive sistemate oltre quota mt 3,00 sottostrada, il Sindaco, sentito la C.E., per agevolare gli accessi alle industrie, può derogare sulla distanza di queste dalla strada, riducendo la stessa da mt 10,00 a mt 5,00) • distanza dalle costruzioni mt 15,00; • distanza dalle strade pubbliche ml 10,00.	• superficie coperta 1/3 della superficie disponibile • altezza massima ml 12.00 dalla suddetta altezza sono esclusi i volumi tecnici ed eventuali strutture di servizio alla produzione (silos, montacarichi, scale ecc.); • distanza dai confini mt 7,50 da osservarsi limitatamente alle parti in ampliamento laterale • distanza dalle costruzioni mt 15,00; • distanza dalle strade pubbliche in allineamento con le distanze già presenti nell'edificio esistente che viene conservato

Oggetto della Convenzione :
- Realizzazione e cessione al Comune di superfici di parcheggio pubblico in misura non inferiore a 1/10 della superficie di ampliamento del fabbricato esistente. Vedi Tavola 14 di Progetto e tavola allegata alla Convenzione
- Realizzazione di opere di efficientamento energetico dell'impianto di illuminazione pubblica posto in prossimità degli immobili oggetto di intervento;
- Predisposizione di nuovo impianto di videosorveglianza da realizzarsi nell'immediato intorno degli immobili oggetto di intervento.

Si rimanda all'allegato DOC 04) Scheda di Variante, per la definizione completa.

decarloassociati
Via Entella, 109 | 16043 Chiavari (GE)
P.I./C.F. 01432660999
Tel. 0185 305488
Fax 0185 322049
mail: architetti@decarlo.eu
pec: decarloassociati@pec.it

L'INTERVENTO

Il lotto su cui insiste l'edificio è sito in via Don Giuseppe Sannazzari, località Prioria, a Graveglia, facilmente raggiungibile sia dall'autostrada (casello di Lavagna) sia dal centro di Comune di Carasco.

Il lotto, la cui dimensione si attesta su circa 2.800 mq, è raggiungibile dalla strada statale adiacente che corre parallelamente al prospetto sud dell'edificio, rispetto alla quale si trova a una quota dimessa.

Lungo il prospetto Est, invece, scorre il fiume Graveglia, mentre quello Ovest si affaccia direttamente sulla strada comunale via Don Giuseppe Sannazzari.

Il Prospetto Nord, infine, si affaccia su un'area concessa a parcheggio pubblico, dai precedenti proprietari, in occasione dell' ampliamento effettuato ai sensi dell'art.7 della legge regionale n. 4/2011.

L'attuale fabbricato occupa un sedime lordo di circa mq 1.950,74 mq, con una volumetria totale lorda di circa 6.813,30 mc.

L'ampliamento relativo al collegamento verticale previsto vede la realizzazione di un vano scala in struttura metallica, con l'alternanza di pareti opache e serramenti vetrati e di un vano ascensore in calcestruzzo armato che serve i tre diversi livelli (due esistenti e uno di nuova costruzione).

Tale collegamento è necessario per garantire una rapida fruizione degli spazi direttivi e degli uffici (posti al secondo livello della porzione del fabbricato più moderna) da parte del personale, mantenendo però separate le aree produttive (poste al piano terra e al piano prima della porzione più antica) raggiungibili dai dipendenti lavoratori mediante il loro riservato percorso, che collega suddette aree con gli spazi degli spogliatoi e dei servizi posti al terzo livello (piano sottotetto) della porzione di fabbricato più vecchia.

Il nuovo terzo piano, invece, che come detto, trova nuova sede sulla attuale copertura della porzione di edificio più moderna, prevede la creazione di un ampio open space, divisibile da partizioni mobili interne, per la suddivisione degli spazi interni e la creazione di aule per i corsi di aggiornamento dei lavoratori e, ampie stanze per congressi, locali raggiungibili dalla nuova scala e dal nuovo vano ascensore di rappresentanza, precedentemente citati.

La suddivisione degli ambienti, suddivise per piano, come meglio rappresentato nelle tavole dello Stato di Progetto allegate, risultano così realizzate:

PIANO TERRA - PORZIONE 1 (IMMOBILE ORIGINARIO)

spazi relativi al magazzino e allo stoccaggio dei materiali, situati nella porzione più a Nord, facilmente accessibile dai lati Est e Ovest (piazzale di carico/scarico merci, strada comunale), oltre che una zona di Lavorazione e un piccolo ufficio di controllo di suddetta zona.
Un terzo accesso a quest'area è garantito attraverso il volume del nuovo vano scala.

Piano Terra - PORZIONE 2 (IMMOBILE RECENTE)

in questa porzione di fabbricato vi sono stanziati ulteriori spazi di lavorazione e una zona dedicata al commerciale (vi è un vincolo per destinazione d'uso di 234,00 mq)

Piano Primo - PORZIONE 1 (IMMOBILE ORIGINARIO)

il raggiungimento di questo piano è possibile tramite il nuovo vano di collegamento vetrato, esterno al sedime dell'edificio attuale (tramite scala e ascensore). Qui vi si trovano altri spazi di lavorazione dell'attività. Inoltre, il collegamento a questo piano è possibile anche grazie a una scala a chiocciola interna che trova posto nel vecchio vano tecnico e di manutenzione del montacarichi interno, oggi sostituito con uno più moderno e con un sistema impiantistico che prevede il motore in posizione diversa.

Piano Primo - PORZIONE 2 (IMMOBILE RECENTE)

a questo piano, situato nella porzione del fabbricato più moderna, vengono progettati i locali destinati alla parte di uffici e direzione strettamente connessi all'attività. I locali previsti, ove necessario, rispettano tutti i requisiti di salubrità per gli ambienti di lavoro.

Piano secondo (sottotetto) – Porzione 1 (IMMOBILE ORIGINARIO)

a questo livello vengono invece inseriti gli spogliatoi per il personale, una zona di archivio, e una zona di refettorio. A questo livello si può accedere tramite la scala a chiocciola interna, tramite il nuovo vano scala e ascensore collegato a questo piano tramite un abbaino che taglia la copertura esistente (che viene sostituita nella sua interezza per garantire un miglioramento energetico, migliore comfort interno e una migliore distribuzione della struttura stessa che regge la copertura). Gli spogliatoi, divisi per sesso, prevedono una zona di cambio e un servizio igienico per portatori di handicap, oltre che un servizio igienico per ciascuno spogliatoio. Inoltre, è presente una zona docce riservata.
Il refettorio è sostanzialmente una zona comune, arredata con tavoli per permettere ai dipendenti di consumare il pasto che si portano in pausa pranzo.

Via Entella, 109 | 16043 Chiavari (GE)
P.I./C.F. 01432660999
Tel. 0185 305488
Fax 0185 322049
mail: architetti@decarlo.eu
pec: decarloassociati@pec.it

Sul refettorio, tramite la costituzione in un nuovo abbaino in copertura, si apre una terrazza a tasca. La larghezza di tale abbaino è uguale a quella del reciproco abbaino del nuovo vano scala/ascensore, per garantire continuità formale all'intervento.
Infine, a questo livello sono presenti, oltre che a un corridoio di distribuzione che permette di raggiungere, da una parte, il vano scala, e dall'altra, la scala di emergenza esistente, anche alcuni locali di archivio e alcuni locali dedicati agli impianti di vario genere.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) – PORZIONE (IMMOBILE RECENTE)

Questo livello, che di per sé rappresenta il vero ampliamento progettuale, prevede la costituzione una nuova porzione nella quale insediare, oltre che ad alcuni locali di servizio, delle sale riunioni/convegni, divise tramite pareti mobili, che all'occorrenza può essere utilizzata come open-space.
Questo nuovo volume è accessibile dal nuovo vano scala/ascensore e progettato con materiali simili (vetro e acciaio), garantendo però la proporzionalità formale dei pieni/vuoti già esistente.
È presente anche una piccola terrazza esterna, adiacente a questo volume, insistente sull'attuale copertura.

enrico de carlo

decarloassociati
Via Entella, 109 | 16043 Chiavari (GE)
P.I./C.F. 01432660999
Tel. 0185 305488
Fax 0185 322049
mail: architetti@decarlo.eu
pec: decarloassociati@pec.it