STUDIO TECNICO PICCIONE	Via Sottoripa 1 A/109, 16124 (Ge) Tel. 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Comune di Chiavari (GE)
Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
per la rilocalizzazione della Lames S.P.A.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
COMPARTO A e B

Richiedente:

Comune di Chiavari
Piazza Nostra Signora dell'Orto, 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 0964689
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.

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

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

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.

L'intervento di riconversione del sito, ricadente in zona B9a e G, comporta una variante all'attuale PRG che viene attuata tramite un PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica con cambio di destinazione d'uso delle aree da industriale a residenziale nel P.R.G. attuale Zona B9a –G che avrà come nuova denominazione, Zona B 11.

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.

Il Comune di Chiavari, in considerazione dell'interesse pubblico rappresentato dall'operazione di trasferimento dello stabilimento Lames a Cicagna e dalla contestuale riqualificazione e valorizzazione urbana delle aree in Chiavari si fa promotore, quindi, di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alle aree in Chiavari Di Via San Rufino e Di Via San Pio X.

Le parti convengono sulla necessità di pervenire alla stipula di un unico Accordo di Programma per l'approvazione contestuale del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in Comune a Chiavari, a fini residenziali dell'area attualmente occupata dal suo attuale stabilimento industriale in loc. Sanpierdicanne e di un'altra area in Via San Pio X per la realizzazione dell'edificio di edilizia residenziale pubblica e a fini industriali del progetto relativo al nuovo stabilimento a Cicagna.

Rispetto alle Norme di Attuazione del vigente PRG si varia inoltre:

- Destinazioni d'uso – categorie funzionali
- Altezza massima dei fabbricati e metodo di calcolo
- Rapporto di copertura
- Rapporto di occupazione

La nuova zona di piano B 11 sarà suddivisa in comparto A e comparto B: il primo comparto riguarderà l'area della Lames in Via San Ruffino, 29 ove insisterà l'area residenziale privata – il secondo collocato in Via San Pio X, attualmente di proprietà del Centro Acquarone, dove verrà realizzata, in ottemperanza alla legge regionale 38/2007, Edilizia Residenziale Pubblica.
Il comparto A, che ricade totalmente in proprietà Lames, sarà oggetto dell'edificazione di due costruzioni residenziali a torre con giardini che resteranno di proprietà privata e che insisteranno su circa il 30% del lotto complessivo lasciando tutto il rimanente, oggetto di interventi di formazione di zone verdi , area sportiva, parcheggi etc a servizio pubblico; la porzione in fregio al torrente Rupinaro, oltre a prevedere la demolizione di uno dei due ponti esistenti, nel rispetto delle verifiche idrauliche esperite allo scopo della messa in sicurezza del torrente stesso da parte delle Autorità preposte, prevede l'esecuzione di una nuova strada, successivamente ceduta all'Amministrazione Comunale, per permettere una miglior distribuzione degli accessi e la fruizione dei posti auto pubblici creati in fregio alla stessa sempre all'interno dell'attuale proprietà e separata da opportuna recinzione dai siti pedonali interni e da una pista ciclabile pubblica che sarà realizzata successivamente e contestualmente alla realizzazione pubblica di altri segmenti che ne possano dare un utilizzo efficace.
L'utilizzo pubblico degli spazi ceduti all'amministrazione sarà totale sulle ventiquattrore mentre gli spazi pubblici e ludici in zone interne pedonali, separate da recinzioni e cancelli sarà garantito solo in ore diurne, come da regolamento dei parchi comunali, restando per queste porzioni a carico del condominio ogni costo manutentivo.
Il comparto B invece, in Via S. Pio X a Chiavari, sarà soggetto alla costruzione di un Edificio Residenziale Pubblico distribuito su cinque piani e idonei spazi esterni per un'illustrazione dei quali si rimanda alla documentazione allegata allo specifico progetto.

COMPARTO A dimensioni:

- Superficie dello SUA: 20.565 mq
- Superficie a progetto prevista ad uso residenziale privata (SLP): 16.200 mq
- Volumetria ai sensi art. 70 L.R. 16/2008 – impatto ambientale : 56.700 mc
- Standard urbanistici complessivi: 11.664 mq
- Aree verdi e sportive pubbliche a progetto: 7.224 mq.
- Superficie pertinenziale attività sportive (spogliatoi ecc.): 286 mq
- Strade pubbliche e aree di manovra: 1.690 mq
- Posti auto pubblici: 1.037 mq
- Pista ciclabile: 403 mq

COMPARTO B dimensioni:

- ERP da cedere al Comune: 16.200 x 10% = 1.620 mq
- Superficie da cedere al Villaggio del Ragazzo – Centro Acquarone = 168 mq
- Superficie totale (SLP) da realizzare nel comparto B = 1.788 mq
- Standard urbanistici complessivi: (1.788/25 x 18)= 1287 mq

QUADRO ECONOMICO

Opere a scomputo oneri di urbanizzazione:

Comparto A	1.144.107,55
Comparto B	4.162.500,00
TOTALE	5.306.607,55



Arch. Fabrizio Piccione

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 0964689 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it