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 DI PROGETTO
COMPARTO A

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



STUDIO TECNICO
P I C C I O N E

Il progetto di variante viene proposto per permettere la rilocazione dello stabilimento produttivo, attualmente situato in via San Rufino 29 in chiavari nell'area Quartaie di Cicagna. Lo spostamento dello stabilimento industriale comporta la variante urbanistica dell'area che da B9 passerà a B11

Descrizione dell'area d'intervento e del conteso.

L'area oggetto di intervento si sviluppa lungo la destra orografica del torrente Rupinaro a monte del tracciato autostradale ed è compresa in una porzione di tessuto urbano caratterizzato sia da zone residenziali ad alta densità abitativa, industriali e commerciali.
Il lotto oggetto di intervento (20.565mq) è occupato per più del 50% della sua superficie dalla fabbrica Lames, la restanete parte non edificata risulta asfaltata ad uso parcheggi o staccaggio materiale.

Attualmente l'accesso carrabile alla fabbrica da Via San Rufino avviene tramite due ponti accessibili da via S.Rufino e, sulla sinistra orografica, tramite una strada pubblica esistente che collega il lotto con la zona di Maxena-Rio Campodonico.
Gli accesi attuali sono dimensionati per rendere possibile l'ingresso sia ai mezzi di trasposrto pesanti, che risalendo la rete viaria dall'uscita autostradale servono la fabbrica, che per i circa 400 dipendenti che attualmente svolgono servizio presso l'attività produttiva.

Descrizione del progetto.

Il progetto prevede la realizzazione di due torri ad uso residenziale con box interrati.
Lo sviluppo degli edifici in altezza (circa 13 piani e 2 piani di attico) consente la sistemazione dell'area esterna non occupata dai fabbricati stessi a verde privato ad uso pubblico , parcheggi pubblici e viabilità pubblica per una superficie pari al 50% della superficie del lotto stesso.
L'accesso all'area avverrà dal ponte collocato più a sud, lungo la porzione del lotto fronte fiume verrà realizzata una strada di colleggamento ai terreni confinanti, tale previsione nasce da una necessità di prevedere nuove reti viarie di collegamento in alternativa a via San Rufino.
Il ponte a nord invece verrà demolito per rendere possibile l'allargamento dell'alveo del fiume.
L'area verde verrà sistemata quasi interamente a giardino, con la presenza di alberi quali ulivi, agrumi, finto pepe, siepi di oleandri per mitizzare i parcheggi.

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

Queste previsioni di progetto migliorano la permeabilità del suolo che risulta essere pari al 43% della superficie complessiva.
La parte di lotto occupata dalle torri e dai giardini rimarrà di proprietà privata seppur i giardini saranno utilizzati dall'intero quartiere, mentre la strada fronte fiume e i relativi parcheggi, aiuole e pista ciclabile saranno cedudi al comune.

Fasi attuattive .

La realizzazione del progetto prevede:

• Smontaggio delle attrezzature produttive presenti all'interno dei capannoni.
• Demolizione dei fabbricati esistenti con particolare attenzione alla presenza di materiali nocivi quali Eternit e conseguente bonifica di tali materiali.
• Bonifica, se necessaria, dell'area oggetto di intervento in considerazione degli scavi previsti in un secondo tempo..
• Realizzazione di fondamenta e costruzione di parcheggi interrati per un piano di profondità nel rispetto delle attuali leggi e delle norme tecniche di attuazione del S.U.A. e dei piani di bacino, tenendo conto che è prevista la possibilità di realizzare un secondo piano parcheggi interrato.
• Realizzazione di aree verdi (7224mq circa) comprensivi percorsi pedonali e strutture sportive.
• Pista ciclabile (403 mq circa) di pubblico utilizzo o da cedersi in proprietà al Comune
• Realizzazione di nuovi posti auto a raso in fregio alle nuove strade da cedersi in proprietà al Comune (1000mq circa).

Durante la fase cantieristica gli spazi esterni saranno dedicati all'immagazzinamento temporaneo dei materiali di risulta delle demolizioni per poter successivamente provvedere alla frantumazione e macinazione di tutto ciò che potrà rappresentare successivamente inerte per riempimenti e sottofondi .

Tutti gli altri scarti saranno allontanati verso discariche autorizzate o per i siti di recupero meglio visti .

Tutti i servizi obbligatori per le maestranze impiegate nonché gli uffici di cantiere, dapprima ospitati in alcuni locali preesistenti, troveranno adeguato posizionamento in un' area di cantiere vicina al

ponte di accesso onde poter da lì assolvere anche ad un opportuna funzione di verifica e controllo di approvvigionamenti e quant'altro .

Dati dimensionali.

.

STATO ATTUALE

SUPERFICIE LOTTO = 20.565 MQ

così ripartiti:

Foglio	Mappale	Intestatari	Consistenza (mq)
4	267	Lames (ex Intaltrentotto)	5.280
4	269	Lames	340
4	273	Lames	6.840
4	305	Lames (ex Intaltrentotto)	4.110
4	413	Lames (ex Intaltrentotto)	330
4	426	Lames (ex Intaltrentotto)	520
4	583	Lames (ex Intaltrentotto)	3.145

Superficie coperta: mq 12.200 c.a.
Volumetria fabbricato industriale: mc 99.500 c.a.
Superficie permeabile: mq 1.100 c.a.

STATO DI VARIANTE

Superficie lorda di pavimento: 16.200 mq
Capacità insediativa : 648 abitanti
Numero unità abitative: 175
Superficie coperta: 2.062 mq
Superficie occupata nel sottosuolo: 14.536mq
Superficie permeabile: 6.742 mq
Aree verdiprivate ad uso pubblico: 7224 mq
Superfici accessorie per servizi ricreativi: 286 mq

Aree da cedere al comune:
Parcheggi pubblici :1.037mq
Pista ciclabile:403mq
Viabilità pubblica:1.690mq

Dati normativa vigente.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
P.T.C.P. Ass. Ins. ID MO-A
P.T.C.P. Ass. Veg. COL-ISS-MA -71
P.T.C.P. Ass. Geo. MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98
L'area risulta collocata nell'ambito 16 - Fiume Rupinaro

Fascia inondabile B (T=200anni)-C(T=500 anni) -
Vincolo idrogeologico NO
Rischio Geomorfologico Zona PG0

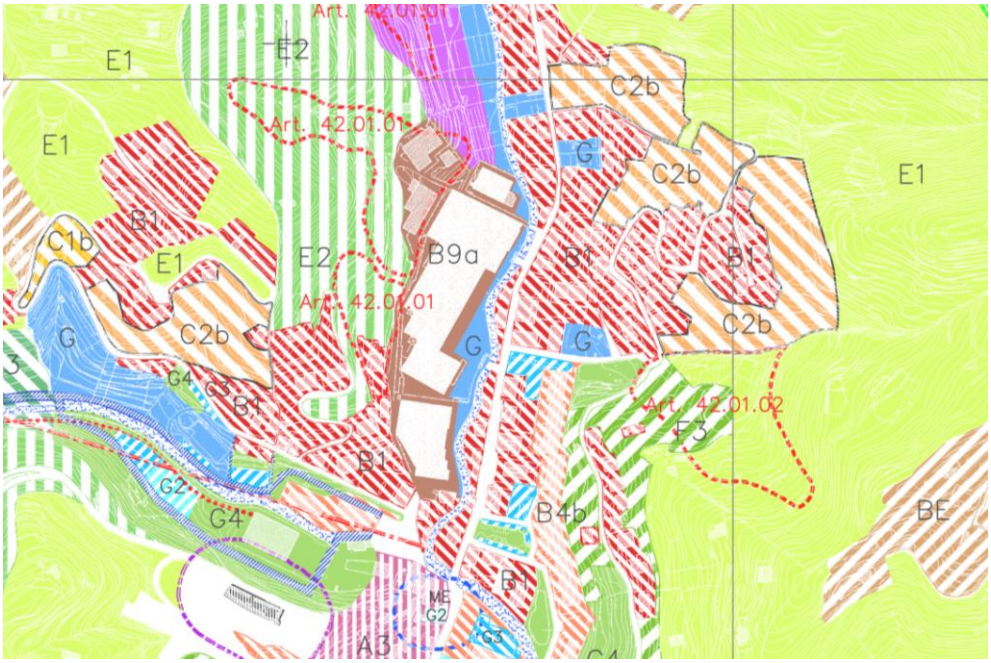
Parametri edilizi

Scheda attuativa della zona omogenea B9a – PRG vigente

B9a **Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente produttiva**

Cf	Cp	Ifu *m2xm2*	Ifm *m2xm2*	Hm ** *m*	Rc *%*	Ro *%*	Pp *m2*	Sm *m2*	Sd ***
II a)	1.00	0.48	0.60	10	60	60	Sf/5	-	-
II b)	0.80	0.38	0.60	10	50	60	Sf/5	1.000	-
*II d)**	0.80	0.38	0.60	10	50	60	Sf/5	1.000	-
II e)									
II f) *	1.20	0.58	0.60	10	50	60	Sf/4	-	-
*II g)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II h)									
III o1)	**	****	****	****	****	****	****	****	****
III o2)	**	****	****	****	****	****	****	****	****

* Con le limitazioni di cui nei precedenti artt. 6.01.2.e). e 6.01.2.g); 6.01.2.h).
** Fatta eccezione per i volumi tecnici
*** Monetizzabili.
**** Si veda il successivo art. 35.12..



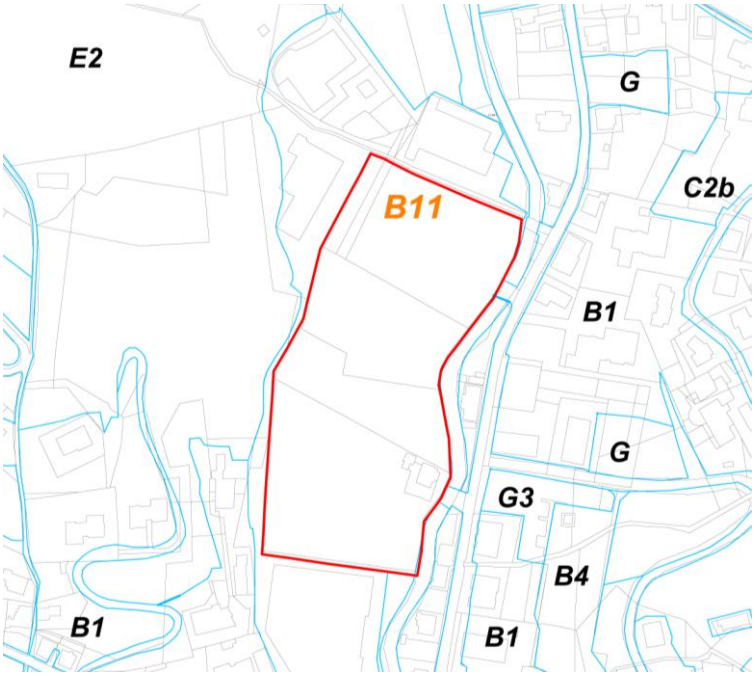
P.R.G.Vigente – B9a-G

Scheda attuativa di variante. B 11

Cf	Cp	Ifu	Ifm	Hm	Rc	Ro	Sm	Sd

		mq/mq	mq/mq		%	%	mq	
III a1	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III a2	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III e	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III f1	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III g	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III l	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
III m	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
IV	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
V/a	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
V/b	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
VI/a	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
VI/b	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**
VI/e	1	0,80	0,80	*	20	50	***	**

* Non superiore a 65 metri fuori terra incluso la copertura
** 18/25 mq ogni mq di s.l.p. realizzata. Anche parzialmente monetizzabili
*** P.P attuabile sull'intero lotto



P.R.G.Variante di Progetto – B11

Arch. Fabrizio Piccione