COMUNE DI
CELLE LIGURE
Provincia di Savona

Via S.Boagno11
17015–Celle Ligure

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 50 della L. R.
n°36 del 04/09/1997

Richiedente:

OLMO GIUSEPPE S.p.A.
Via Aurelia, 22
17015 – Celle Ligure (Sv)
C.F. e P. IVA 00110950094

COMPLESSO PRODUTTIVO OLMO CELLE LIGURE

IPOTESI PROGETTUALI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO OLMO SITO NEL COMUNE DI CELLE LIGURE – SAVONA

Argomento della tavola

CONGRUENZA DEL PUO RISPETTO AL PUC

Progetto:

Studio architetto Orazio Dogliotti
Collaboratori:
dott. arch. Roberto Bajano
dott. arch. Marco Morando

Progettista incaricato: dott. arch. Orazio Dogliotti
cod.fisc. DGLRZO47L18C240T – p.iva 02564430102
Studio: via Paride Salvago 4/4, 16136 GENOVA – ITALIA
tel. 010/2510247, tel./fax 010/2474413, e–mail: info@studiodogliotti.it

Studio architetto Carlo Berio
Collaboratori:
dott. arch. Paolo Piccinini
dott. arch. Stefano Dellepiane

Progettista incaricato: dott. arch. Carlo Berio
cod.fisc. BRE CRL 45C18F205F – p.iva 00561340100
Studio: Distacco di Piazza Marsala 4/2, 16122 GENOVA – ITALIA
tel. 010/8398483, e–mail: segreteria@studioberio.it

data: *GIUGNO 2016*

scala:

Responsabili del progetto:
dott. arch. Orazio Dogliotti
dott. arch. Carlo Berio

Livello di progettazione

PROGETTO PRELIMINARE

COSA PREVEDE IL PUO ORIGINARIO

1) Superficie agibile pari 5.468,52 mq. di cui 2.468,87 destinati ad attività commerciali, uffici ed esercizi pubblici

2) Il piano terreno è costituito da una galleria commerciale con spazi aperti (porticati, piazze pubbliche e chiostri) che costituiscono una rete di percorsi pedonali di collegamento tra i giardini Mezzano e la piazza della Stazione.

3) Si prevede la realizzazione di tre piani interrati con posti auto su di una superficie lorda di 2.000 a piano circa (mq. Totali 6.164,15)

4) Il progetto si riferisce ad una tipologia più complessa rispetto all'edificio a blocco previsto con fronte parallelo alla sede viaria, per cui l'arretramento è concepito come valore medio tra punti di slargo. (.....)

5) Verificata la oggettiva impossibilità di conseguire la disponibilità di spazio idoneo all'interno del territorio comunale, si prevede – ferme restando le garanzie occupazionali – la rilocalizzazione anche al di fuori del territorio comunale, in raggio di 15 Km. Dall'odierna sede dell'impresa. (.....) La ditta Olmo Giuseppe S.p.a si impegna a garantire il mantenimento dei 18 addetti medio tempore. (.....)

6) Il trasferimento avverrà senza interruzione del processo produttivo. I livelli occupazionali verranno mantenuti per 10 anni dal rilascio della agibilità anziché 15 anni dal rilascio del permesso di costruire. (.....)

7) Si richiede una variante sulle altezze previste poiché si propone una tipologia residenziale costituita da blocco edilizio composto da edifici collegati tra loro con tipologia con altezza massima di 18,50 ml) (Il puc prevede una altezza massima di 13 ml.)

COSA PREVEDE IL PUO REDAZIONE FINALE:

1) Superficie agibile proposta pari a 5.730,55 mq. Di cui 2.049,43 mq. destinati ad attività commerciali, uffici e produzione Olmo. Il piano terra, destinato a uffici, servizi e vendita al dettaglio è pari a 1.646,89 mq.
Gli abitanti insediabili nel P.U.O. proposto sono 229.

2) Il piano terreno è costituito da una galleria commerciale coperta e da una piazza coperta porticata. Lungo tutto il fronte principale, sulla Via Aurelia e su Via Santa Brigida è previsto un lungo porticato aperto sui tre lati che garantirà la necessaria connessione con i Giardini Mezzano, creando un camminamento pedonale continuo tra la piazza della Stazione e i giardini Mezzano stessi.

3) I parcheggi pertinenziali sono presenti nel piano seminterrato esistente, la loro estensione è pari a 2.016,89 mq., superiore a 2.005,69 mq. (pari al 35% della Superficie Agibile totale).

4) Il complesso progettato è arretrato rispetto al filo della via Santa Brigida e della Via Aurelia e garantisce quanto richiesto dal PUC. Il nuovo porticato e la nuova galleria costituiscono la spina dorsale del sistema di viabilità pedonale di progetto.

5) L'attività industriale e di vendita della Olmo Giuseppe S.p.A. non verrà trasferita, ma la funzione rimarrà, anche se ovviamente ridimensionata, nella posizione in cui è attualmente. Verrà comunque garantita la quota di occupazione dei 18 dipendenti attuali e dopo l'esecuzione dei lavori verrà garantita la presenza di n. 30 posti di lavoro complessivi in loco (dove la società assicura, oltre che la presenza di nuove attività commerciali -dipendenti da terzi insediandi- anche la permanenza di un punto vendita dei propri prodotti.

6) Il trasferimento della attività produttiva non avverrà. Si troveranno delle modalità per demolire parte dei fabbricati mantenendo almeno parzialmente in funzione l'attività produttiva. L'attuazione del PUO si darà carico di programmare una demolizione e ricostruzione per fasi in modo tale da garantire il mantenimento della attività senza interruzione.

7) L'altezza prevista dal PUO è di 17,50 ml. Si conferma l'esigenza, pur ridotta, di una variante sulle altezze previste.*(Il puc prevede una altezza massima di 13 ml.)*

Cosa prevede il PUO adottato

8) Per il piano terra costituito dalla galleria commerciale si adotterà l'altezza netta prevista di 3,50 ml. La galleria sarà caratterizzata da parti chiuse ed aperte in ragione del rapporto ¼ spazi aperti e ¾ spazi chiusi entro un margine del 10%.
La richiesta di PUC è quella di avere il rapporto 1/3 spazi aperti e 2/3 spazi chiusi. Il Puo non soddisfa questa richiesta e sarà necessario richiedere variante.

9) La Superficie agibile totale è di 5.468,52 mq.

La superficie agibile ammissibile è di 4.300 mq.

La superfcie agibile in variante è di 1.168,52 mq.

Si prevede una aliquota pari al 12% da cedere alla C.A. Per uffici pubblici
Pertanto 5.468,52 x 12% = 656,22 mq.

Cosa prevede il PUO redazione finale

8) Il piano terra avrà altezza netta di 3,40 ml.
La superficie lorda coperta dell'intervento è pari a 2.441,18 mq.
Gli spazi aperti al piano terra, composti da porticati e galleria sono pari a 610,77 mq. La dotazione prevista di spazi aperti è inferiore alla richiesta di PUC, pari ad un terzo della superficie lorda coperta (ovvero 813,72 mq.).
Il difetto nella presenza degli spazi aperti è di soli 202,95 mq.
Il PUO si conferma in variante rispetto a questa norma.

9) La superficie agibile totale è di 5.730,55

La superficie agibile ammissibile è di 4.300 mq.

La superficie agibile in variante è pari a 1.430,55 mq.

E' prevista una quota di superficie agibile da cedere al Comune pari al 12% (ovvero 691,95 mq.), oltre al pagamento del contributo di costruzione.

La Superficie agibile totale costruita residenziale è di 3.681,12 mq.
Sarà garantita una quota di E.R.P. pari al 10% ovvero 368,12 mq.
Detta quota potrà costituire variante.

PREVISIONE PUC – Variante 2014 (aggiornamento 03/2016)

Cosa prevede il PUC del Comune di Celle Ligure:

Art. 64 – Distretto di Trasfomazione CT 60

Elementi di riferimento contenuti nelle norme di piano e relative condizioni attuative

L'intervento è soggetto alla predisposizione di un Progetto Urbanistico Operativo. ***(P.U.O.)***

La convenzione urbanistica, fra Operatore (Soggetto attuatore) e Comune dovrà contenere date inderogabili condizioni attuative:

Cosa prevede il PUC del Comune di Celle Ligure:

1) La Superficie agibile massima edificabile fuori terra non deve superare i mq. 4.300, di cui il piano terra (non meno di 1.300 mq.) con funzioni esclusivamente di vendita al dettaglio, uffici e servizi pubblici.

Gli abitanti insediabili nel distretto sono 100

L'attività produttiva in atto deve essere trasferita nell'ambito delle aree produttive di Celle con il mantenimento di un numero di addetti non inferiore a quello esistente nell'azienda al momento dell'adozione del PUC Variante 2014 o del trasferimento, se maggiore.

L'altezza globale non può superare i metri 13.

Il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio del permesso a costruire e la convenzione deve prevedere il mantenimento dei livelli occupazionali per almeno 15 anni.

PREVISIONE PUO REDAZIONE FINALE

Cosa prevede il PUO redazione finale:

L'intervento proposto rispetta le condizioni attuative indicate nel PUC) e la convenzione urbanistica, fra Operatore (Soggetto attuatore) e Comune stabilisce inderogabili condizioni attuative:

Cosa prevede il P.U.O. redazione finale:

1) Superficie agibile proposta pari a 5.730,55 mq. (maggiore rispetto a quanto previsto nel PUC, di 1.430,55 mq.) di cui 2.049,43 mq. destinati ad attività commerciali , uffici e la produzione Olmo (mq. 932,00). Si ha una superficie agibile residenziale superiore rispetto a quanto previsto dal PUC di 681,12 mq.

Il piano terra, destinato a uffici, servizi e vendita al dettaglio è pari a 1.646,89 mq. (maggiore di 346,89 mq. rispetto a quanto previsto nel PUC)

Gli abitanti insediabili nel P.U.O. proposto sono 229.

L'attività industriale della Olmo Giuseppe S.p.A. non verrà trasferita, ma la funzione rimarrà, anche se ovviamente ridimensionata, nella posizione in cui è attualmente. Verrà comunque garantita la quota di occupazione dei 18 dipendenti attuali e dopo l'esecuzione dei lavori la presenza di n. 30 posti di lavoro complessivi in loco (dove la società assicura, oltre che la presenza di nuove attività commerciali -dipendenti da terzi insediandi- anche la permanenza di un punto vendita dei propri prodotti).

L'altezza prevista dal PUO è di 17,50 ml.

Il PUO è quindi in variante per la consistenza della superficie agibile proposta, per il maggior superficie residenziale e numero di abitanti insediabili, per il non rispetto del limite di altezza, oltrechè per il permanere in loco dell'attività Olmo.

Cosa prevede il PUC del Comune di Celle Ligure:

2) A fronte dei 3.000 mq. di superficie agibile a destinazione residenziale previsti dal PUC, il soggetto attuatore deve reperire 300 mq. di Superficie agibile (quota pari al 10%) da destinare all'E.R.P., o a 240 mq. se recuperati in alloggi esistenti al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure

3) Il piano terra, da destinarsi tutto alla distribuzione al dettaglio, uffici o servizi (con la sola esclusione dei portoni, scale, ascensori d'accesso alle parti residenziali) deve avere una altezza netta di m. 3,30 metri e deve essere composto da parti chiuse ed aperte (porticati, gallerie e simili) in ragione di 2/3 e 1/3 della superfcie lorda coperta del nuovo complesso

4) In aggiunta al contributo di costruzione di cui alla legislazione vigente deve essere assicurata la cessione in proprietà al Comune di una quota di Superficie agibile pari al 12% di quella autorizzata da destinare a servizi pubblici

5) Le zone aperte del piano terra devono costituire un passaggio pedonale porticato che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione

6) I parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie agibile , devono essere realizzati nel sottosuolo.

7) Il nuovo complesso deve essere arretrato, rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale

Cosa prevede il PUO redazione finale

2) La Superficie agibile totale costruita residenziale è di 3.681,12 mq.
Sarà garantita una quota di E.R.P. pari al 10% ovvero 368,12 mq.
La quota ERP potrà costituire Variante, ed essere monetizzata.

Il soggetto attuatore dovrà darsi carico della cessione di immobili ai fini di edilizia residenziale pubblica per la quale gli immobili interessati vengono reperiti fuori dall'ambito del P.U.O. (ma entro i confini comunali e con caratteristiche di abitabilità e fruibilità).
Tali immobili saranno puntualmente individuati (con caratteristiche idonee di legge e relativi provvedimenti attuativi) dopo la decisione positiva della Conferenza di Servizi e comunque prima della sottoscrizione della convenzione di P.U.O.

3) Il piano terra avrà altezza netta di 3,40 ml.
La superficie lorda coperta dell'intervento è pari a 2.441,18 mq.
Gli spazi aperti al piano terra, composti da porticati e galleria sono pari a 610,77 mq. La dotazione prevista di spazi aperti è inferiore alla richiesta, pari ad un terzo della superficie lorda coperta (ovvero 813,72 mq.).
Il difetto nella presenza degli spazi aperti è di soli 202,95 mq.
Il PUO è in variante per quanto riguarda la dotazione di spazi aperti a piano terra.

4)E' garantita una quota di superficie agibile da cedere al Comune pari al 12% (ovvero 691,95 mq.), oltre al soddisfacimento degli standard dovuti ed al pagamento del contributo di costruzione.

5) Il PUO prevede un porticato coperto che costituisce un passaggio pedonale che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione.

6) I parcheggi pertinenziali sono previsti nel piano seminterrato esistente; la loro estensione è pari a 2.016,89 mq., superiore a 2.005,69 mq. (pari al 35% della Superficie Agibile totale).

7) Il complesso progettato è arretrato rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale.

Cosa prevede il PUC del Comune di Celle Ligure:

8) valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;

b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;

c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;

d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;

e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);

f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;

g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);

h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;

i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

Cosa prevede il PUO redazione finale

8) Il PUO redatto fa proprie le prescrizioni di livello puntuale relativamente alla porzione di edificio che prospetta sulla piazza della stazione e su parte di Via Santa Brigida.

La parte restante del complesso riguarda il mantenimento della facciata della fabbrica Olmo e il suo nuovo sviluppo architettonico.

Detto intervento mantiene i caratteri esistenti e la nuova parte sopraelevata utilizza materiali e forme legati alle nuove tendenze architettoniche, per rispondere a quanto richiesto dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Regione Liguria.

Cosa prevede il PUC del Comune di Celle Ligure:

9) Ai fini del contenimento energetico il nuovo complesso dovrà rispettare le disposizioni della legge regionale n. 22/2007, ed essere costruito a "bilancio energetico nullo" per rispondere agli obiettivi contenuti nel SEAP (Piano d'azione per l'energia sostenibile) del Comune di Celle Ligure.

10) Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.
Per la sua collocazione, l'area è di grande interesse per lo sviluppo ed il rinnovo urbano del Centro di Celle Ligure. Da un'attività produttiva e commerciale si passerà ad un moderno centro residenziale e commerciale.

B. Risultati da conseguire.
Totale riqualificazione dell'area con la previsione di una ricca dotazione di verde, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane che su quell'area convergono.

C. Indicazioni progettuali.
L'intervento deve prevedere la realizzazione di un tessuto urbano in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.
Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area.
Inoltre dovranno essere verificate le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.
Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Cosa prevede il PUO redazione finale

9) Il PUO prevede un complesso a bilancio energetico nullo e risponde agli obiettivi contenuti nel SEAP in tutte le sue parti.

10) La proposta di PUO elaborata comprende uno studio di sostenibilità ambientale.

A.È stata eseguita una analisi dell'area e del perimetro del distretto. Si prevede la realizzazione di un moderno centro residenziale e commerciale e di uno spazio per la produzione Olmo.

B. È prevista una ricca dotazione di spazi verdi sia per la collettività, sia di tipo pertinenziale, con una ampia metratura di spazi destinati a verde pensile, ed una buona dotazione di percorsi pedonali ed aree attrezzate.

C. Il progetto garantisce la risoluzione delle problematiche legate alle connessioni delle percorrenze presenti nell'area.

D. Le norme di attuazione del PUO assicurano un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area. Le prescrizioni del piano di bacino della Provincia di Savona sono rispettate ed è stato richiesto e ottenuto parere favorevole specifico (N°4/2015), emesso dal comitato tecnico di bacino, sulle opere da eseguirsi per abbassare il rischio idraulico presente nell'area.