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

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto:

ARCHITETTURA AMBIENTE ERGONOMIA ILLUMINOTECNICA studio DOGLIOTTI

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

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

Livello di progettazione

PROGETTO PRELIMINARE

GIUSEPPE OLMO S.p.A.

Comune di Celle Ligure (SV)

COMPLESSO PRODUTTIVO OLMO

Progetto per la trasformazione urbanistica del complesso produttivo Olmo sito nel Comune di celle Ligure –Savona

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

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

indice

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità ed elaborati del P.U.O.

Art. 2 – Lotto d'intervento

Art. 3 – Tipologie e parametri urbanistici ed edilizi relativi agli interventi di trasformazione con i relativi margini di flessibilita'

Art. 4 - Prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi delP.U.O.

Art.5 - Normativa paesistica concernente gli interventi del P.U.O.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi con riferimento al riparto del costo delle opere

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità ed elaborati del P.U.O.

1.1. Il presente Piano Urbanistico Operativo è di iniziativa privata e viene redatto secondo quanto disposto dall'art. 29 della LUR 4 settembre 1997 n.36 e s.m.i. che definendo i distretti di trasformazione attribuisce agli stessi la necessità di una progettazione unitaria e secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale vigente per il distretto di trasformazione TB3.

1.2. Il Piano Urbanistico Operativo è finalizzato a dimostrare la coerenza del progetto con la finalità del Piano Urbanistico Comunale che si intende variare.

1.3. ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO
Gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali del Piano Urbanistici Operativo, al fine di individuare lo sviluppo operativo del distretto di trasformazione ex art. 50 comma 1 della LUR, sono contenuti nei documenti seguenti:

a. Tavole grafiche

Pg01 - PROGETTO – Pianta piano interrato
Pg02 - PROGETTO – Pianta piano terra
Pg03 - PROGETTO – Pianta Piano Primo
Pg04 - PROGETTO – Pianta Piano Secondo
Pg05 - PROGETTO – Pianta Piano Terzo
Pg06 - PROGETTO – Pianta piano quarto
Pg07 - PROGETTO – Pianta piano coperture
Pg08 - PROGETTO – Prospetti e sezione
Pg09 - PROGETTO – Confronto Puo Originario/Puo finale
Pg10 - PROGETTO – Prospetti e sezione - Confronto Puo Originario/Puo finale

b. Documenti di testo

Ilustrazione del progetto
Relazione tecnico illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Congruità del PUO rispetto al PUC
Studio di prefattibilità ambientale
Capitolato prestazionale delle finiture delle opere cedute alla C.A.

Art. 2 – Lotto d'intervento

Gli interventi previsti riguardano:

? Demolizione volumetrie esistenti;
? Realizzazione del nuovo complesso;
? Realizzazioni delle aree verdi, di parcheggio e pedonali;
? Realizzazione delle reti infrastrutturali e allaccio alle preesistenze (acquedotto, fognature, acque bianche, gas, elettricità, illuminazione pubblica, telefonia e dati.)

2.1. FASI DI INTERVENTO

L'approvazione del Piano Urbanistico Operativo costituisce approvazione del progetto in esso contenuto ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire.
Le prime attività per l'approvazione del Piano Urbanistico Operativo sono propedeutiche all'attuazione degli interventi e riguardano:
? La progettazione esecutiva;
? Il finanziamento delle opere.
Le successive fasi di attuazione sono inerenti la costruzione delle opere previste.

2.2. SOGGETTI ATTUATORI

Gli interventi sono realizzati da un unico operatore privato regolato da apposita convenzione.

Art. 3 – TIPOLOGIE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CON I RELATIVI MARGINI DI FLESSIBILITA'

3.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI PER IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DEL DISTRETTO TB3

Il perimetro del Piano Urbanistico Operativo si configura in congruenza con quanto previsto dall'art. 53 comma 1 lett. a) della legge LUR 36/97 *"limitate rettifiche delle perimetrazioni" salvo ulteriori verifiche in fase esecutiva.*

I parametri urbanistici ed edilizi dell'area interna al Piano Urbanistico Operativo sono i seguenti:

Superficie territoriale zona B3: St = 147.665 mq.
Superficie territoriale zona TB3: St = 2.880 mq.
Superficie riferimento totale: Sr = mq 5.730,55

Di cui:
Superficie riferimento residenziale: Sr = mq 3.631,12
Superficie riferimento commerciale: Sr = mq 2.049,43

Di cui superficie riferimento destinata a servizi ed uffici pubblici: Sr = mq.691,95
Destinazione d'uso: Du = residenziale, commerciale (una parte con funzione di attività della Olmo)e servizi pubblici e privati

Tipo edilizio: Te = edificio a blocco
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 1
Altezza massima del fabbricato: H = ml 17.50
Distanza dai confini: Dc = ml 1.60
Distanza tra edifici: De = ml 10.00
Distanza dal filo stradale: Ds = ml 0.90
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr
Sono considerati conformi al Piano Urbanistico Operativo variazioni non superiori al 5% (cinque per cento) delle quantità complessive previste, senza ridurre le dotazioni pubbliche previste.

3.2. EDIFICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il nuovo complesso è composto da edificio a blocco pluripiano, delimitato a est dalla strada statale, a nord dalla Via Santi Giacomo e Filippo, a sud dai Giardini di Mezzano e a Ovest dalla collina.
Le aree di parcheggio pertinenziale sono ricavate nel piano seminterrato in misura superiore al 35% della Superficie di Riferimento totale (SR).

Sono considerati conformi al PUO variazioni non superiori al 5% (cinque per cento) delle quantità complessive previste.

3.3. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, gli esercizi commerciali (una parte con funzione di attività della Olmo), i pubblici esercizi, le attività artigiane, artistiche e tradizionali non inquinante non rumorose, gli uffici e i servizi pubblici e privati, le autorimesse ,sono escluse le discoteche e sale da ballo.

3.4. Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso e frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari.

3.5 Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti a fine abitativo.

Art. 4 - Prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi del P.U.O.

Le opere di sostegno saranno in c.a. e tamponamenti in blocchi di materiale con alto rendimento isolante.
I movimenti di terra che si renderanno necessari alla realizzazione delle opere dovranno essere eseguiti in maniera tale da salvaguardare la stabilità dei fronti di scavo, operando a campioni ristretti e realizzando immediatamente le relative opere di sostegno sia per gli edifici a monte che per la viabilità principale a margine del sito.
Sarà realizzata un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche e di falda provenienti dalle opere in progetto.
I materiali di risulta degli scavi saranno sistemati in sito ovvero trasportati a pubblica discarica per le quantità in esubero.
A seguito dei sondaggi si adotterà la fondazione a platea o la fondazione su pali.

Art.5 - Normativa paesistica concernente gli interventi del P.U.O.

5.1. INFRASTRUTTURA STRADALE

La strada dovrà essere delimitata dal camminamento da scale e/o cordoli.
I marciapiedi, i percorsi e le rampe pedonali, le zone di sosta e le piazzette vicinali dovranno essere pavimentati con materiale lapideo (porfido, mattoni pieni, ciottoli e lastre di pietra o similari).
Solamente la sede viaria sarà asfaltata e dotata di idonea segnaletica orizzontale e verticale.
L'illuminazione pubblica sarà realizzata su pali stradali nel rispetto della vigente normativa sull'inquinamento luminoso.

5.2 INFRASTRUTTURA STRADALE

Il nuovo complesso dovrà essere per la parte con tipologia tradizionale con coperture a falde inclinate con manto inabbadini di ardesia. Alcuni volumi del complesso, per meglio differenziare i collegamenti tra le diverse unità edilizie saranno caratterizzati da copertura piana con lastrico solare pavimentato in lastre di materiale lapideo o in gres tipo klinker colore grigio pietra. La parte di edificio che recupera la tipologia della fabbrica Olmo dovrà prevedere una copertura a giardino pensile (la copertura a verde dovrà interessare l'80% del solaio)

5.2.1 Abbaini e serramenti complanari
5.2.2
Gli abbaini di tipo alla Ligure possono essere realizzati in ragione di una superficie pari al 5% della superficie di copertura. L'abbaino non dovrà superare i mt. 1.20 di larghezza netta, misurata al filo interno delle murature e non superare in altezza il colmo del tetto.
I serramenti complanari alle falde possono essere realizzati per una superficie massima pari al 5% della superficie della copertura. I serramenti complanari non possono superare i 1.20 mt. ciascuno e devono essere muniti di vetro antiriflesso.

5.2.3 Lattoneria

La linea di gronda dovrà essere raccordata ai vari prospetti con differenti cornicioni sagomati secondo le tipologie presenti nel tessuto storico del comune. Le gronde ed i pluviali dovranno essere in rame o similari e alla quota di mt. 2.50 da terra, saranno muniti di terminali in ghisa. fabbrica Olmo dovrà prevedere un sistema di gronda adeguata alle specifiche tecniche derivantidal tipo di copertura a giardino pensile.

5.2.4 Comignoli

I comignoli devono essere in muratura con copertura in pietra locale.

5.2.5 Facciate

I prospetti sono caratterizzati da finiture a intonaco a calce, in arenino tinteggiato, con pitture traspiranti, articolato con fasce cromatiche e cornici differenziate, è ammessa la formazione di una zoccolatura in materiale lapideo formata da lastre squadrate.

5.2.6 Infissi

Le finestre sono dotate di persiane alla genovese in alluminio nella classica tinta verde Liguria con bordi arrotondati, i serramenti sono realizzati in alluminio/pvc (finitura tipo centro storico) verniciato bianco avorio con tamponamento a vetrocamera. La fabbrica Olmo dovrà prevedere un sistema di infissi cordinati conil tipo di archiettura dettata dalla rigenerazione del fabbricato.

5.2.7 Vetrine e insegne

Al piano primo e al piano terra sono previste vetrine realizzate con ampie specchiature. I contorni e gli stipiti dei negozi possono essere rifasciati in pietra, con profili dello spessore adeguato.
Non è ammessa l'introduzione di elementi esterni al progetto incongrui con l'insieme. Per particolari soluzioni di arredo o a servizio delle abitazioni è necessario ricercare soluzioni unitarie e regolamentate dai condomini abitativi.

Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro, in cristallo totale tipo security o in cristallo con struttura esigua in metallo verniciato. Sono ammessi cancelli in ferro a semplice disegno.
E' consentita, previa autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dll'uficio tenico ,installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materia e dimensioni appropriate.

5.2.8 Tende

In corrispondenza di vetrine, di ingressi a negozi e portefinestre è possibile istallare tende esterne nel rispetto delle seguenti indicazioni:
? Aggetto massimo di 150 cm. e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede e/o balcone/terrazzo sottostante;
? Struttura a pantografo triangolare con fianchi aperti;
? Uso di tela grezza impermeabile in tinta unita chiara consona al colore della facciata.

5.2.9 Muretti

Le rampe carrabili e pedonali, i parapetti delle scale dovranno essere delimitate da muretti finiti con intonaco in pasta colorata o arenino tinteggiato. Le copertine saranno realizzate con lastre di pietra locale munite di gocciolatoio.

5.2.10 Impianti

Le linee elettriche, telefoniche, i conduttori delle antenne televisive, le tubazioni di adduzione e scarico devono essere incassate nelle murature e/o interrate. Le dorsali per la fornitura del gas dovranno essere realizzate con colonne montanti organizzate in facciata, alla cui base saranno istallati tutti i contatori accessibili in mobiletti a norma. È prescritta l'istallazione di antenne centralizzate.
Dovrà essere individuato un locale apposito insonorizzato, rispondente a tutti i requisiti in termini di prevenzione incendi ed accessibilità, inserito all'interno dell'unità di nuova realizzazione per l'inserimento di tutte le macchine compresa la microturbina per la produzione di acqua calda sanitaria, energia termica ed energia elettrica.

5.3. AREE PUBBLICHE

L'illuminazione sarà adatta alla fruizione pedonale e tale da garantire il comfort e la sicurezza, con

l'impiego di pali di altezza limitata ed eventualmente completata con luci a pavimento, di orientamento e d'ambiente, integrate agli elementi verdi.
Nell'area pedonale saranno collocati opportunamente elementi di arredo e attrezzature per la sosta.
Dovranno essere individuate specifiche soluzioni per la collocazione dei cassonetti in modo da non contrastare con il decoro dell'area.

5.4 .FLESSIBILITÀ DELLE NORME PAESISTICHE

Potranno essere adottate soluzioni diverse da quelle prescritte ai precedenti articoli 5.1, 5.2, 5.3 qualora sia dimostrata l'equivalente livello di qualità paesaggistica e ambientale perseguita.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi con riferimento al riparto del costo delle opere

6.1. *SOGGETTI, MODALITÀ FINANZIARIE E GESTIONALI*
Il Piano Urbanistico Operativo del distretto di trasformazione TB3 è di iniziativa privata e prevede per la sua attuazione un unico soggetto privato.
Quest'ultimo cura sia le fasi progettuali, sia l'appalto che l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del nuovo complesso.
Il Comune di Celle Ligure coordina i lavori per la riqualificazione ambientale e viaria di Piazza Silvio Volta in quanto opera di urbanizzazione collaterale all'intervento (in base all'art. 16 comma 2 DPR 380/2001) rendendo disponibile l'area in suo possesso e gestendo direttamente la gara d'appalto – in quanto opera pubblica – e la relativa cantierizzazione, direzione lavori e collaudi.
Per l'approvazione del PUO in variante al PUC si ricorre all'Accordo di Programma ex art.58 della LUR n. 36 del 1997. Il Comune di Celle Ligure promuove l'Accordo di Programma, presenta il progetto mediante Conferenza dei Servizi (art. 59 LUR n.36/97) a cui sono invitati gli Enti e i Servizi aventi titolo per l'espressione di pareri o nulla osta. Qualora sul progetto presentato venga espressa da parte delle Amministrazioni partecipanti una preventiva valutazione positiva, il progetto del P.U.O. è sottoposto all'adozione del Consiglio Comunale con delibera, è depositato all'albo pretorio e pubblicato e su almeno un quotidiano a maggior diffusione regionale e locale per trenta giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. durante questo periodo chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni.
Trascorso tale termine viene convocata una conferenza tra le Amministrazioni interessate per la valutazione, anche alla luce delle osservazioni pervenute, del progetto definitivo e per la conseguente conclusione dell'accordo mediante sottoscrizione da parte del legale rappresentante di tutte le Amministrazioni partecipanti, a ciò autorizzato dal rispettivo organo competente.
L'accordo concluso unitamente all'atto di pianificazione con esso approvato, è sottoposto a cura del Comune di Celle Ligure alle rispettive forme di pubblicità previste dalla LUR con riferimento all'atto stesso.