COMUNE DI CHIAVARI

REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

SUA B11

Variante urbanistica

Piano di Recupero

(Via San Rufino n. 29)

(in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/87)



RELAZIONE DI VARIANTE E DATI NUMERICI DIMENSIONALI

Committenti:

LAMES SPA

Progettisti:

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini

Chiavari, Maggio 2011

DOCUMENTO N. 1

Il progetto di variante nasce dalla necessità di ampliamento e trasferimento dello stabilimento produttivo, attualmente insediato nell'area di Via San Rufino n. 29 in Chiavari.
La ricollocazione dello stabilimento industriale nell'area di Quartaie Cicagna (GE) prevede costi finanziati attraverso lo sviluppo dall'operazione immobiliare nell'area di Chiavari, ciò anche al fine del mantenimento dei posti di lavoro nel comprensorio del Tigullio ed anche allaumento delle capacità produttive.
La riconversione dello stabilimento industriale comporta la variante urbanistica dell'area (denominata B9 nel vigente Piano Regolatore) in uno S.U.A. di iniziativa privata con cambio di destinazione d'uso delle aree in residenziali (nuova denominazione S.U.A. B 11). Le quantità che si andranno a collocare nell'area di Chiavari sono quelle necessarie al bilanciamento del quadro economico dell'operazione vista nel suo complesso, compreso l'intervento su Cicagna per la realizzazione del nuovo stabilimento produttivo.

Le caratteristiche quantitative principali sono le seguenti :

- superficie dello SUA : 20.565 mq
- volumetria ai sensi art. 70 L.R. 16/2008 – impatto ambientale : 69.137,08 mc
- metri quadri previsti di proprietà privata (slp) : 17.376,30 mq
- giardini e percorsi pubblici o di uso pubblico : 6.140,77 mq
- posti auto da cedere al Comune : n 31 (relativi alla E.R.P.) + n 35 pubblici o di uso pubblico
- metri quadri di E.R.P. da cedere al Comune (slp): 1.810,69 mq
- pista ciclabile pubblica o di uso pubblico : 778,91 mq
- standard complessivi : 9.169,06 mq
- strade : 3.787,14 mq
- asilo pubblico ed opere accessorie : 1.157,40 mq

L'ORGANIZZAZIONE PLANIVOLUMETRICA GENERALE del progetto prevede la collocazione della s.l.p. prevalentemente in altezza in modo da liberare il più possibile le area e restituire alla città superfici pubbliche o di uso pubblico destinate e verde, percorsi, pista ciclabile, ecc. oggi interamente asfaltate e di proprietà privata.
La perimetrazione dell'area interessata dallo S.U.A. B11 ricade totalmente in proprietà Lames.
L'edificazione prevede un immobile di E.R.P. da cedere interamente al Comune e da tre torri compenetrati fra loro di proprietà privata.

VARIAZIONI PRINCIPALI

- Trasformazione dell'attuale destinazione dell'area (B9a - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente produttiva) in S.U.A. B 11 ad uso prevalentemente residenziale.

La trasformazione dell'area comporterà:

- Bonifica e rimozione della copertura in Eternit (diverse migliaia di metri quadrati)

- Demolizione degli attuali volumi (circa 100.000 mc)
- Bonifica del terreno e della falda (se necessaria)
- Realizzazione di piani interrati prevalentemente a box e posti auto
- Realizzazione degli edifici residenziali privati e delle relative pertinenze
- Realizzazione e cessione al Comune dell'edilizia residenziale pubblica e relative pertinenze
- Realizzazione di tutte le opere esterne di sistemazione dell'area con la relativa impiantistica e cessione delle aree previste al comune di Chiavari

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

- Destinazioni d'uso – categorie funzionali
- Distanza tra fabbricati e metodo di calcolo
- Rapporto parcheggi privati in alcune categorie funzionali
- Altezza massima dei fabbricati e metodo di calcolo
- Rapporto di copertura
- Rapporto di occupazione

PRG vigente

Scheda attuativa della zona omogenea B9a

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..

Scheda attuativa di variante S.U.A. B 11

Cf	Cp	Ifu Mq/mq	Ifm Mq/mq	Hm **	Rc %	Ro %	Pp mq	Sm mq	Sd ****
III a1	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III a2	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III e	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III f1	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III g	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III l	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III m	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
IV	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
V/a	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
V/b	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/a	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/b	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/e	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****

*	Art.11 P.R.G. con possibilità di realizzare Pp3
**	Non superiore a 70 metri fuori terra incluso la copertura per la torre più alta. Per la E.R.P. l'altezza fuori terra massima è pari a 30 metri.
***	Come per Cf IV) 1 mq ogni 3,33 mq di s.l.p.
****	19,8/25 metri quadrati ogni metro quadrato di s.l.p. realizzata dimezzata in quanto zona residenziale B. Anche parzialmente monetizzabili
*****	Come da Piano del Commercio o norme specifiche del settore
******	S.U.A. attuabile sull'intero lotto
	Per il calcolo di Rc ed Ro si rimanda agli elaborati grafici
	Almeno il 10% della s.l.p. privata dovrà essere E.R.P.

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE LOTTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO = 20.565 MQ

MAPPALI DI PROPRIETA'

FG.	MAPP.	INTESTATARI	CONSISTENZA (MQ)
4	583	LAMES (EX ITALTRENTOTTO)	3.145
4	267	LAMES (EX ITALTRENTOTTO)	5.280
4	269	LAMES	340
4	273	LAMES	6.840
4	305	LAMES (EX ITALTRENTOTTO)	4.110
4	413	LAMES (EX ITALTRENTOTTO)	330
4	426	LAMES (EX ITALTRENTOTTO)	520

TOTALE 20.565 mq

STATO ATTUALE

VOLUMETRIA FABBRICATO INDUSTRIALE CIRCA 99.500 MC

SUPERFICIE COPERTA DA CAPANNONI CIRCA 12.200 MQ

SUPERFICIE PERMEABILE ATTUALE CIRCA 1.100 MQ

VARIANTE

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA 19.753,45 MQ

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDILIZIA PRIVATA 17.376,30 MQ

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO E.R.P. 1.810,69 MQ

SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO ASILO PUBBLICO = 566,46 MQ

NUMERO DI UNITA' ABITATIVE PREVISTE IN E.R.P. = 31

VOLUMETRIA PREVISTA ESCLUSA E.R.P. 74.699,89 MC (vedi tav. 20 per chiarimenti)

VOLUMETRIA PREVISTA IN E.R.P. 6.994,42 MC (vedi tav. 20 per chiarimenti)

VOLUMETRIA TOTALE PREVISTA 81.694,31 MC (incluso E.R.P.)

VOLUMETRIA AI SENSI ART. 70 L.R. 16/2008 = 69.137,08 MC

SUPERFICIE COPERTA (Rc) = 5.329,72 MQ (vedi tav. 21)

SUPERFICIE OCCUPATA NEL SOTTOSUOLO (Ro) = 9.199,13 MQ (vedi tav. 21)

SUPERFICIE PERMEABILE 5.799,09 MQ (vedi tav. 22)

EDILIZIA PRIVATA

SUPERFICIE PARCHEGGIO/BOX EDILIZIA PRIVATA = 9.338,80 MQ (vedi tav.9 e con ulteriore possibilità di realizzare un ulteriore parcheggio interrato)

SUPERFICIE PARCHEGGI ESTERNI = 157,86 MQ

NUMERO POSTI AUTO PIANO PILOTIS = 107

NUMERO POSTI AUTO/BOX PIANO BOX = 196

NUMERO POSTI AUTO ESTERNI = 8

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

SUPERFICIE PIANO PILOTIS E.R.P.= 869,07 MQ (vedi tav. 17)

NUMERO POSTI AUTO PIANO PILOTIS = 31

NUMERO POSTI AUTO ESTERNI = 35

STANDARD URBANISTICI

SUPERFICIE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI = (19.186,99/25x19,80)/2 =7.598,05 MQ

SUPERFICIE COMPLESSIVA STANDARD URBANISTICI = 9.169,06 MQ (vedi tav.19)

SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI = 883,93 MQ

SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO = 5.157,33 MQ

SUPERFICIE PISTA CICLABILE = 778,91 MQ

SUPERFICIE PERCORSI PEDONALI PUBBLICI = 983,44 MQ

SUPERFICIE ISOLA ECOLOGICA = 208,06 MQ

SUPERFICIE ASILO PUBBLICO = 635,55 MQ

SUPERFICIE ASILO – GIARDINO COPERTO PUBBLICO = 170,10 MQ

SUPERFICIE ASILO – OPERE ESTERNE PUBBLICHE = 351,75 MQ

ULTERIORI SUPERFICI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

SUPERFICIE A VERDE = 1.641,91 MQ

SUPERFICIE STRADE = 3.787,14 MQ

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

STANDARD VARIANTE 9.169,06 > STANDARD RICHIESTI 7.598,05 (VERIFICATO)

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini