

IL CRESCENT 2

E' l'edificio costituente il "comparto 2" dello Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) di iniziativa privata denominato "Complesso del Crescent" unitamente alle circostanti opere di urbanizzazione che completano la sistemazione delle aree comprese tra la nuova strada urbana di accesso all'area della vecchia darsena e il Priamar.

GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE

- **1999-2002** - Schema di assetto urbanistico (SAU) per l'“Area di intervento” n. 1, denominata “Darsena Vecchia” nel PTC-ACL
- **2001-2002** - Master Plan della Darsena Vecchia, a firma dell'arch. Ricardo Bofill
- **2002** - Strumento urbanistico attuativo (SUA) di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di un compendio edilizio denominato “Complesso del Crescent” nell'ambito delle aree ex Italsider
- **2006** – approvata prima variante allo SUA
- **2012** – approvata seconda variante allo SUA per non realizzazione del secondo cubo pubblico, realizzazione area giochi e determinazione volumetria residua da costruire nel comparto 2.

CHE COSA È STATO REALIZZATO?

E' stato completato il comparto 1 dello SUA con la costruzione

- del Crescent
- del cubo di vetro
- del locale commerciale sopra alle terrazzette
- delle opere di urbanizzazione: la nuova viabilità urbana di accesso all'area della vecchia darsena sostitutiva della vecchia viabilità in sopraelevata, le aree verdi, l'area giochi in Piazza Rebagliati

CHE COSA E COME I PRIVATI OGGI POSSONO COSTRUIRE?

Edificio

volumetria non superiore a 17.606,32 mc

pianta rettangolare

6 livelli fuori terra

destinazioni d'uso: RTA e uffici

Opere di urbanizzazione

sistemazione delle aree circostanti e di quelle tra la nuova strada portuale e il Priamar in conformità allo SUA approvato con sistemazione a prato.

LA PRIMA PROPOSTA

QUANDO: Gennaio 2103

COSA E' RICHIESTO: la possibilità di trasformare le destinazioni d'uso previste dallo SUA, del tutto o parzialmente, in residenza mantenendo solo per la parte al piano terreno la destinazione a “Connettivo Urbano e Servizi alla Persona”. Nella nuova soluzione sarebbero mantenute le medesime forme e volumi, come previsti dallo SUA, ma con destinazione differente

CHE COSA COMPORTA: Variante al PUC vigente e variante al PTC-ACL (piano territoriale di coordinamento dell'area centrale ligure) di approvazione regionale

PRESTAZIONI OFFERTE: non sono fornite precisazioni

IL PRIMO RISCONTRO COMUNALE

Aprile 2103

Richieste Determina di giunta 144/1 del 17.04.2013

- riduzione volumetrica del 20%
- soddisfacimento delle dotazioni di edilizia sociale (10% delle superfici previste) da soddisfarsi anche con monetizzazione
- monetizzazione di un contributo aggiuntivo a favore del Comune da destinarsi all'Ostello della Gioventù
- disponibilità alla ricostituzione dell'antico fossato del Priamar

Viene suggerita la predisposizione di una progettazione di massima, comprensiva di uno schema convenzionale, tale da consentire l'esame in sede di Conferenza di Servizi preliminare ex art. 14bis Legge 241/1990.

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

Enti invitati:

- Regione Liguria
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria
- Provincia di Savona
- Autorità Portuale di Savona
- Agenzia del Demanio
- Agenzia delle Dogane e dei Monopoli.

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

La proposta presentata:

- Volume ridotto del 20%
- 2 piani interrati e 6 fuori terra
- Destinazione mista al piano terreno e residenza altri piani
- Previsione di progetto di ricostituzione dell'antico fossato
- Disponibilità ad interventi sull'ostello (non quantificati)
- Disponibilità a monetizzazione quota ERP

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

L'esito in sintesi

Regione Liguria:

(nota prot. n. PG/2013/148951 del 16.09.2013)

afferma che l'approvazione di detta variante rientra nelle competenze regionali ai sensi dell'art. 85, comma 3 lett. b) pt. 3 della LR 36/97 e s.m. e i. secondo le modalità dell'Accordo di Pianificazione di cui all'art. 57 della LR 36/97

(nota prot. n. PG/2013/186129 del 05.11.2013)

comunica che, ad esito dell'esame del Settore VIA, la variante non rientra nel disposto di cui alla LR 32/12 rispetto alla necessità di assoggettamento a VAS.”.

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

L'esito in sintesi

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria:

in relazione alle competenze sia di carattere architettonico che paesaggistico ritiene che ***debba essere prioritariamente data attenzione alla progettazione degli spazi esterni tra l'attuale tracciato della viabilità urbana di accesso all'area della Vecchia Darsena e il Priamar nella prospettiva di effettivo utilizzo di tali spazi da parte della città.***

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

L'esito in sintesi

L'Autorità Portuale di Savona:

raccomanda che la progettazione tenga conto del mantenimento dei capannoni portuali presenti e quindi che siano poste tutte le cautele progettuali in termini di isolamento acustico del fabbricato e delle aree esterne con particolare attenzione alle eventuali aperture in corrispondenza del previsto scavo del fossato. In tema di progettazione degli spazi esterni segnala la necessità di poter creare un collegamento pedonale con la realizzanda nuova sede dell'Autorità Portuale.

LA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE

20 Settembre 2103

L'esito in sintesi

La conferenza nel suo complesso ritiene che:

il progetto di completamento proposto **deve essere ripensato nell'obiettivo di restituire nuovi spazi pubblici di qualità, fruibili e accessibili** quale estensione e prolungamento del limitrofo parco urbano.....

.....In ragione delle complessità potenzialmente correlate agli aspetti archeologici che saranno approfonditi con ulteriori indagini e che potrebbero condizionare lo sviluppo e la definizione del progetto, si ritiene che lo sviluppo progettuale successivo debba essere approfondito a livello di progetto preliminare previa verifica dell'intera progettazione ad una scala urbana comprensiva delle aree limitrofe al lotto di progetto.

L'ITER DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

FASE PRELIMINARE

Delibera della Giunta Comunale che decide di avviare l'iter e dà apposito mandato al Sindaco. L'accordo di pianificazione è infatti promosso dal rappresentante legale dell'Amministrazione che assume l'iniziativa.

Il Sindaco convoca sul progetto una conferenza alla quale partecipano tutte le Amministrazioni competenti a pronunciarsi a vario titolo, mediante l'espressione di pareri, intese, nulla-osta o assensi .

Se sul progetto viene espressa da parte delle Amministrazioni partecipanti una preventiva valutazione positiva, si procede nell'iter dell'accordo di pianificazione

L'ITER DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'ACCORDO

Adozione del progetto da parte del competente organo dell'Amministrazione promotrice:
Delibera di Consiglio Comunale su proposta di Giunta

Pubblicazione della delibera per trenta giorni durante i quali chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni

Decorso il periodo di deposito convocazione di conferenza tra le Amministrazioni interessate per la valutazione, anche alla luce delle osservazioni pervenute, del progetto definitivo e per la conclusione dell'accordo

Conclusione dell'accordo mediante sottoscrizione da parte del legale rappresentante di tutte le Amministrazioni partecipanti, a ciò autorizzato dal rispettivo organo competente

LA RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

28 febbraio 2014

La soc. Orsa 2000 ha presentato istanza per l'attivazione del procedimento relativo all'Accordo di Pianificazione allegando la seguente documentazione:

- fascicolo in formato A3 denominato masterplan;
- computo metrico opere di urbanizzazione

L'attuale proposta non contiene tutta la documentazione necessaria alla effettiva attivazione della procedura di Accordo di Pianificazione.

Occorre preliminarmente evidenziare che il progetto è stato modificato in conseguenza delle prescrizioni a livello progettuale impartite dalla conferenza preliminare (caratteri tipologici dell'edificio e sistemazioni esterne) e contiene differenti previsioni rispetto a quanto richiesto dalla Giunta

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA – GLI SPAZI URBANI

Sviluppo delle richieste formulate dalla Soprintendenza e dalla conferenza preliminare in termini di qualità degli spazi pubblici:

- **Studio dei percorsi**
- **Nuovo sistema del verde (viali alberati e spazi a parco)**
- **Ampliamento degli interventi anche nell'area del parcheggio lungo Corso Mazzini**

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA – GLI SPAZI URBANI



I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Rispetto ai contenuti già esaminati dalla Giunta sulla proposta del 17/01/2013, e alle prescrizioni contenute nella relativa determinazione, si devono evidenziare i seguenti elementi:

1 – VOLUME

la trasformazione in residenziale è richiesta per l'intera volumetria disponibile rispetto al PUC approvato

volume residuo di SUA	volume da proposta progettuale C.d.S 2013	proposta attuale
mc 17606,32	mc 14.085 (-3.500 mc)	17.463, 26
RTA/Uffici	residenziale	residenziale e altre destinazioni compatibili con la residenza

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

2 – EDILIZIA SOCIALE

In luogo della monetizzazione del 10% si prevede il reperimento di alloggi già esistenti all'interno del Comune nella misura dell'8% della superficie di progetto.

Tale possibilità è prevista dalla vigente legge regionale 38/2007

3 – GLI INTERVENTI SULL'OSTELLO

Invece del versamento di un contributo al comune sono previste opere edili ed impiantistiche a cura del Soggetto Attuatore per un importo di circa 541.000 euro (escluse spese tecniche e IVA). Le opere costituiscono però solo un lotto degli interventi sull'ostello che dovrebbero essere completati dal comune con le risorse già ad oggi stanziare per l'ostello.

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA – I COSTI

Valore opere di urbanizzazione stimate dal Soggetto Attuatore relative al comparto 2

	descrizione	importo	note
Area 2	sistemazione a verde area sulla copertura del tunnel autorità portuale e nella fascia tra il tunnel e il fossato	646.223,11	
Area 3	recupero fossato di levante	846.040,16	
Area 4	recupero funzionale ostello gioventù (completamento opere edili e realizzazione opere impiantistiche)	541.489,60	la proposta prevede che gli interventi strutturali e messa in sicurezza per circa 330.000 (oltre a IVA e spese tecniche) siano realizzati e finanziati direttamente dal comune.
Area 5	posa di alberature in via impastato	142.922,29	
Area 6	sistemazione a verde parcheggio ATA	181.338,69	
totale		2.358.013,85	

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA – GLI ONERI

Crescent 2 – tabella quantità destinazioni d'uso e contributo di costruzione

Destinazioni	SUA APPROVATO		PROPOSTA 2013 DET GIUNTA 144/1		PROPOSTA 2014	
	volume residuo da SUA approvato (2006 e succ variante 2012)	S.A. V/3,50	volume proposta trasformazione in residenziale 2013 già esaminata dalla giunta (-20%)	S.A. V/3,50	volume proposta 2014 all'esame della giunta	S.A. V/3,50
complessivo	17606,32	5030,38	14085		17606,32	
RTA	7788	2225,14				
Uffici	9818	2805,14				
residenza			14085	4024,29	17606,32	5030,38

ONERI	PROGETTO sua (RTA+uffici)		Proposta 2013 (residenza rid 20%)		Proposta 2014 (residenza 100%)	
	Costo costr (da versare)	oneri (scomputabili)	Costo costr (da versare)	oneri (scomputabili)	Costo costr (da versare)	oneri (scomputabili)
	250.709,44	697.116,32	200.570,40	678.925,17	250.714,00	848.659,84
totale oneri	947.825,76		879.495,57		1.099.373,83	

IL MASTERPLAN – COM'E' OGGI



IL MASTERPLAN – LA PROPOSTA



IL MASTERPLAN – OGGI



IL MASTERPLAN – LA PROPOSTA



IL MASTERPLAN – OGGI



VISTA 2 - STATO ATTUALE

IL MASTERPLAN – LA PROPOSTA



VISTA 2 - PROGETTO

IL MASTERPLAN – OGGI



VISTA 3 - STATO ATTUALE

IL MASTERPLAN – LA PROPOSTA



VISTA 3 - PROGETTO

IL MASTERPLAN – LA PROPOSTA



Fotografia A - stato attuale



Fotografia A - fotoinserimento



Fotografia B - stato attuale



Fotografia B - fotoinserimento

TAV.22 MASTERPLAN - recupero fossato di levante - fotoinsertimenti

LE VALUTAZIONI RICHIESTE ALLA GIUNTA PER PROCEDERE

Gradimento per le sistemazioni pubbliche proposte

Determinazioni circa:

- mancata riduzione volumetrica
- modalità reperimento alloggi ERP e criteri circa particolari requisiti di tali alloggi, quali ad esempio ubicazione (zona), classe energetica, stato di conservazione e manutentivo minimo sia dello stabile che dell'alloggio, altri parametri quali presenza ascensore, posto auto, ecc.
- prestazioni proposte in merito all'ostello sul Priamar