CITTÀ DI OLBIA

Provincia di Olbia Tempio

Concorso di progettazione in un unico grado degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area dell'ex Consorzio Agrario mediante la realizzazione di uno o più edifici multi funzioni con carattere direzionale e/o servizi

Relazione tecnica

SOMMARIO

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE 3
IDENTIFICATIVI CATASTALI 4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PRESENTI 5
- **AREE** 5
- **FABBRICATI** 5
- **RIEPILOGO SUPERFICI** 5

OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI 7
- **DESCRIZIONE DELLE ESIGENZE E DEI BISOGNI DA REALIZZARE** 7
- **FUNZIONI DA SVOLGERE** 7
- **REQUISITI ARCHITETTONICI** 8
- **REQUISITI TECNICI** 8

REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE 9
- **DISCIPLINA URBANISTICA** 9
- **LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI** 10
- **TEMPI DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO** 10

ALLEGATI 11

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'Amministrazione intende realizzare immobili a carattere direzionale nell'area compresa tra Corso Umberto, Via Catello Piro e Via Garibaldi.

Pertanto, la stessa Amministrazione ha ritenuto utile sotto l'aspetto logistico individuare delle aree limitrofe all'attuale sede al fine di realizzare strutture da destinare ad uffici, parcheggi e verde consentendo nel contempo l'accorpamento di tutti i servizi comunali in un unico polo urbano.

L'area in oggetto si colloca in posizione centralissima, tra le Vie Genova, C. Colombo e G. Garibaldi, in zona dotata di normali infrastrutture e servizi; nelle immediate vicinanze sono presenti numerose strutture pubbliche, quali: gli uffici amministrativi e finanziari del Comune, gli uffici delle maggiori Compagnie Marittime, gli uffici della Provincia di Olbia-Tempio, il porto, etc.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

La zona oggetto di interesse, meglio identificata come area dell'ex Consorzio Agrario Provinciale, è così suddivisa:

- Foglio 37 mappale 1234 di Ha. 0.02.59 Incolto Sterile
- Foglio 37 mappale 1097 di Ha. 0.08.85 Ente Urbano
- Foglio 37 mappale 1091 di Ha. 0.00.97 Ente Urbano

I fabbricati presenti risultano allibrati nel Comune di Olbia nel N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 37 mappale 1035 di mq. 192 cat. C/2 cl. 1
- Foglio 37 mappale 801 cat. D/1

Le planimetrie depositate presso l'UTE in data 04.02.1971 con le quali sono state determinate le superfici di cui appresso, individuano i fabbricati in esame come segue:

Il mappale 1035 è costituito da un magazzino utilizzato sempre come deposito per concimi e mangimi da cui, in epoca non recente sono stati stralciati due locali adibiti, uno a W.C. di circa mq. 8.00 e l'altro ad ufficio di mq. 16 circa; la superficie totale è di mq. 213 circa.

Il mappale 1508 è costituito da un ampio locale di mq. 379 circa.

Oltre ai due capannoni principali, esiste anche (non censito) un deposito carburanti di circa mq.11.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PRESENTI

L'immobile ha accesso sia dalla Via Genova che dalla Via Colombo, si compone di due corpi di fabbrica principali già destinati uno a vendita e l'altro a deposito mangimi e concimi; è presente anche un altro piccolo edificio utilizzato come deposito carburanti.

AREE

Trattasi di aree cortilizie di pertinenza dei fabbricati, attualmente abbandonate e invase da erbacce che aumentano in modo considerevole il pericolo di proliferazione di parassiti e ratti; la superficie catastale complessiva è di mq. 1.144, che diventa di mq. 517 al netto dell'area di sedime dei fabbricati adibiti a vendita, deposito concimi, mangimi e carburanti.

FABBRICATI

Tutti gli edifici hanno murature perimetrali in pietra, strutture portanti in c.a., solai di copertura di tipo misto in latero cemento; la copertura è realizzata a falde e ricoperta da tegole "marsigliesi". Le condizioni dei fabbricati a causa della mancata ordinaria manutenzione, risultano essere in non buone condizioni; adiacente al muro perimetrale è ubicata una tettoia in precario stato di conservazione.

RIEPILOGO SUPERFICI

Consorzio Agrario

1)	Locali adibiti a deposito concimi e mangimi	mq.	213
2)	Locali adibiti ad uffici e W.C.	mq.	24
3)	Locali adibiti a vendita	mq.	379
4)	Locale adibito a deposito carburanti	mq.	11
Superficie coperta complessiva		**mq.**	**627**
5)	Area cotilizia	mq.	517

Cabina elettrica

Superficie: mt. 5,70 x mt. 3,30	mq.	18,81
Volume: mq. 18,81 x H. 3,10	mc.	58,31
Area cortilizia:	mq.	43

OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI

Il recupero delle aree, l'insediamento di "funzioni di eccellenza" in adiacenza al centro storico e monumentale, rientrano tra gli interventi della politica attuata dal Comune di Olbia fin dagli anni Novanta con la progettazione del nuovo palazzo municipale, l'acquisizione e adattamento dell'ex palazzo "Corrodoni", destinato a Ragioneria comunale, ed il restauro della Biblioteca Simpliciana.

Gli obiettivi generali dell'intervento sono:

- Il recupero del rapporto morfologico – funzionale tra water front e tessuto urbano, facendo sì che i flussi dei cittadini possano costituire un elemento di arricchimento e viabilità del tessuto urbano e di quelle attività tipiche del "centro commerciale naturale" costituito dalla città storica;
- Integrare il processo di riqualificazione urbanistico edilizia del centro storico con interventi tali da renderlo parte integrante della vita urbana e non più elemento marginale rispetto anche ai flussi attuali del commercio cittadino,
- Contribuire alla riqualificazione ambientale (trasferimento di funzioni improprie, riqualificazione di aree dismesse) di un segmento rilevante della città.

DESCRIZIONE DELLE ESIGENZE E DEI BISOGNI DA REALIZZARE

In merito alla redazione del progetto esigenze primarie della committenza sono la qualità urbanistica, architettonica dell'intervento, il contenimento dei costi di realizzazione e di gestione del complesso di attività che si intendono insediare.

FUNZIONI DA SVOLGERE

La riqualificazione delle aree dell'ex Consorzio agrario, deve essere effettuata garantendo la possibilità dell'esercizio delle seguenti funzioni:

- La realizzazione di strutture in grado di rispondere all'accresciuta esigenza di spazi e volumi da destinare ad uffici e servizi;

- La sistemazione delle aree e dei volumi in modo da costruire un immagine qualificata garantendo un livello elevato sia dei singoli elementi architettonici e sia della riconnessione del water front con il centro storico.

REQUISITI ARCHITETTONICI

I temi di maggior dettaglio che dovranno essere sviluppati in sede concorsuale dovranno considerare.

- Soluzioni architettoniche caratterizzate da una elevata flessibilità della distribuzione interna degli edifici e dei possibili usi degli spazi pubblici;
- La previsione di impianti di climatizzazione, illuminazione caratterizzati dalla ricerca di soluzioni a basso consumo energetico ed integrati all'architettura.

REQUISITI TECNICI

Il progetto deve essere corredato di soluzioni tecnologiche ad alta sostenibilità energetica/ambientale da adottarsi nel recupero degli edifici e per la fruizione delle aree scoperte.

REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

La progettazione preliminare dovrà inoltre considerare:

- Le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- La vigente normativa di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008);
- La normativa antincendio.

DISCIPLINA URBANISTICA

L'ambito di intervento è disciplinato dal vigente strumento urbanistico generale di Olbia, che assegna all'area le funzioni e le potenzialità volumetriche precedentemente indicate.

Secondo le norme del P.D.F. attualmente in vigore, le aree in esame ricadono in zona **G** servizi generali (AM – Zone per attrezzature civili di interesse urbano). Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, mercati rionali ecc.. In queste zone il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica.

Per l'edificazione delle aree in esame si dovranno utilizzare i seguenti indici e parametri:

- Superficie coperta massima	Sc	0,60	mq/mq
- Altezza massima	H	25,00	m
- Parcheggi	2 mq/3 mq. Su		

Essendo la Superficie coperta l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale del fabbricato compresi sporti e aggetti.

Per quanto attiene le distanze dai fabbricati valgono le seguenti norme:

- distanze fra proprietà diverse 10 metri tra pareti finestrate;
- distanze fra proprietà diverse 6 metri tra pareti finestrate e non finestrate;

mentre per quanto attiene le distanze dai confini:

- fabbricati aderenti al confine o a 5 metri dallo stesso.

È possibile utilizzare l'istituto della deroga che può essere concessa ai limiti di altezza e distanza, agli indici massimi di utilizzazione fondiaria e di fabbricabilità fondiaria e al rapporto massimo di copertura.

LIVELLI DI PROGETTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI DESCRITTIVI DA REDIGERE

La documentazione richiesta è:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica;
- Planimetria generale e schemi grafici;
- Calcolo sommario della spesa.

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI

Il limite massimo del costo dell'intero finanziamento per gli interventi previsti è fissato in Euro 10.000.000,00 .

TEMPI DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO

I tempi di svolgimento del concorso sono definiti dal Bando di concorso.

ALLEGATI AL BANDO DI GARA

La documentazione allegata al Bando di gara è la seguente:

- Documento preliminare alla progettazione (D.P.P.);
- la presente Relazione tecnica;
- Relazione geotecnica;
- Foto aerea;
- Cartografia in scala 1:2000 dell'area dell'intervento;
- Planimetria generale in scala 1:500;
- Planimetria quotata in scala 1:200;
- Documentazione fotografica;
- Estratto catastale.