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

ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

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: *1:200*

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

Livello di progettazione

PROGETTO PRELIMINARE

Premessa

La scelta progettuale è mirata al mantenimento della parte produttiva della Olmo S.p.A. in Celle Ligure non disgiunta da quella commerciale, in modo da valorizzare e radicare sempre più il marchio Olmo al territorio nell'intento di evidenziare oltre al marchio stesso, anche l'intero compendio immobiliare.
La nuova progettazione si pone quale risposta agli eventi sopraggiunti nell'ambito economico-immobiliare di questi ultimi anni di forte crisi, crisi che ha colpito anche la stessa società Olmo. Al fine di rendere l'operazione sostenibile, il progetto è stato ridisegnato parzialmente per incrementare le superfici con destinazione residenziale e ridimensionare quelle a destinazione commerciale, secondo le attuali esigenze del mercato, sempre più critico in termini di esposizione, pertinenze, spazi esterni, verde in generale e sempre più attento alle tecniche costruttive per garantire la massima classe energetica. Le modifiche eseguite sono state riesaminate alla luce delle osservazioni concordate con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria.

Obiettivi del progetto

1) Rispetto degli obiettivi presenti nei vari strumenti urbanistici vigenti e in processo di adozione;

2) **La proposta prevede** un lieve aumento della superficie destinata alla funzione residenziale, pari a circa 681 mq. rispetto al progetto precedente, e una eliminazione della superficie destinata a medio/grandi attività commerciali pari a circa 1.265 mq. Al posto della media e grande attività commerciale viene inserita l'attività della Olmo per circa 840 mq. e vengono inseriti soli negozi di vicinato all'interno del complesso per i rimanenti 434 mq.;

3) **Mantenimento dell'attività della Olmo** nell'attuale sito con gli stessi livelli occupazionali e alla fine del processo costruttivo dovranno essere garantiti 24 posti di lavoro complessivi tra quelli impiegati alle dipendenze della società Olmo e presso terzi in loco;

4) **Garantisce la presenza sul posto dello stabilimento Olmo con una superficie di circa 840 mq**. Il trasferimento dello stabilimento previsto in altra sede dal progetto precedente viene evitato. Il piano, infatti, prevede il mantenimento delle attività e delle fasi di assemblaggio anche durante le varie fasi della realizzazione del complesso edilizio;

5) **Rendere la Fabbrica "trasparente"**, trasformarla in un luogo vivo che si interfaccia con il tessuto urbano circostante. Il lavoro all'interno della fabbrica sarà visibile e rafforzerà la testimonianza di un'attività storica, presente nella memoria dei cittadini, oltre a rilanciare un marchio prestigioso e legato alle competizioni sportive;

6) **I tre piani interrati previsti dal progetto originario** e già approvato in Consiglio Comunale **non verranno più realizzati**. Verrà invece ristrutturata e ampliata (all'interno del sedime di proprietà) l'attuale area semi-interrata adibita a magazzino, nella quale si concentreranno tutti i posti auto necessari. In questo modo si evita di realizzare uno scavo di oltre 8 metri per uno sbancamento totale di circa 18.992 mc., posizionato alla base della collina esistente, evitando rischi di tipo idrogeologico e ricomponendo la lettura della collina.
Nell'attuale piano interrato della fabbrica, ampliato e ricomposto, trovano spazio tutti i parcheggi necessari (in relazione agli standard urbanistici vigenti) per il nuovo complesso; vengono individuati in totale 67 parcheggi pertinenziali oltre a 13 parcheggi auto e 2 parcheggi moto ad uso pubblico;

7) **Impatto visivo più contenuto**, **le altezze dei fabbricati vengono ridimensionate**, in particolare sul fronte prospiciente la collina . La facciata principale dello stabilimento viene in parte mantenuta come memoria storico/architettonica della fabbrica Olmo come da indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Regione Liguria. La parte restante dell'intervento verrà ricomposta con una architettura tradizionale che si interfaccia con gli edifici che delimitano la piazza della stazione, come da progetto originario;

8) Come dalle indicazioni del PUC **si prevede la realizzazione di un ampio porticato continuo sul fronte di Via Santa Brigida** e di Via Aurelia, largo in media 5,00 metri sul quale si sviluppa il fronte dei locali delle attività Olmo e una parte di commerciale. Le aree coperte ad uso pubblico sono ampie circa 586 mq. e si compongono di galleria che conduce all'ingresso degli uffici pubblici, piazza coperta che si interfaccia con la stazione e del porticato sopracitato;

9) **Prevede per la maggior parte la realizzazione di copertura a giardini pensili** praticabile in continuità con l'ambiente naturale della collina retrostante l'area di intervento, con l'inserimento di 30 alberi di medio fusto e più di 100 piante di dimensione consistente inserite all'interno del complesso architettonico;

10) **Prevede la realizzazione di un'area espositiva/museale tematica sulla storia della Olmo** e in generale del ciclismo agonistico che possa diventare un volano per iniziative legate al mondo della bicicletta. L'area tematica sarà inserita all'interno dei locali della Olmo con adeguati allestimenti e sarà dotata di una tecnologia ludico- multimediale e troveranno spazio applicazioni per laboratori didattici per bambini e/o ragazzi;

11) **Prevede la possibilità di realizzare una area verde con essenze che garantiscono una facile manutenzione**, un parco continuo che possa collegare l'orto urbano (giardini Mezzano) con la piazza della stazione, attraverso dei percorsi agevoli situati al primo livello del complesso. Tale area è di circa 390 mq, per un totale delle aree pubbliche di verde e arredo urbano di circa 1.650 mq;

12) **Prevede la progettazione di forme innovative dell'abitare** utilizzando dalla demolizione del fabbricato esistente il riciclo del materiale (ferro e cemento riciclato). I nuovi fabbricati saranno dotati di sistemi impiantistici a energia rinnovabile (impianti fotovoltaici e solare termico) e sarà installato un sistema di recupero delle acque piovane a fini irrigui e igienico-sanitari;
Parte dei materiali impiegati nella realizzazione saranno fotocatalitici e decomporranno le sostanze inquinanti e saranno a loro volta riciclabili. Verrà realizzata una copertura parzialmente verde dello spessore adeguato per impiantare un giardino;
Il verde pensile tratterrà la pioggia e la rilascerà lentamente evitando allagamenti e consentirà anche di risparmiare acqua, il sistema prevede, infatti, la regolazione dell'irrigazione con una sonda che si comporta come una radice. Tramite un dispositivo questa sonda dialoga con una centralina di rete e attiva il sistema di irrigazione solo quando veramente le piante hanno bisogno dell'acqua;

13) **La proposta progettuale prevede che gli spazi ceduti alla civica amministrazione siano per un totale di circa 681 mq. (pari a quelli già previsti nel progetto già approvato dal Consiglio Comunale).**

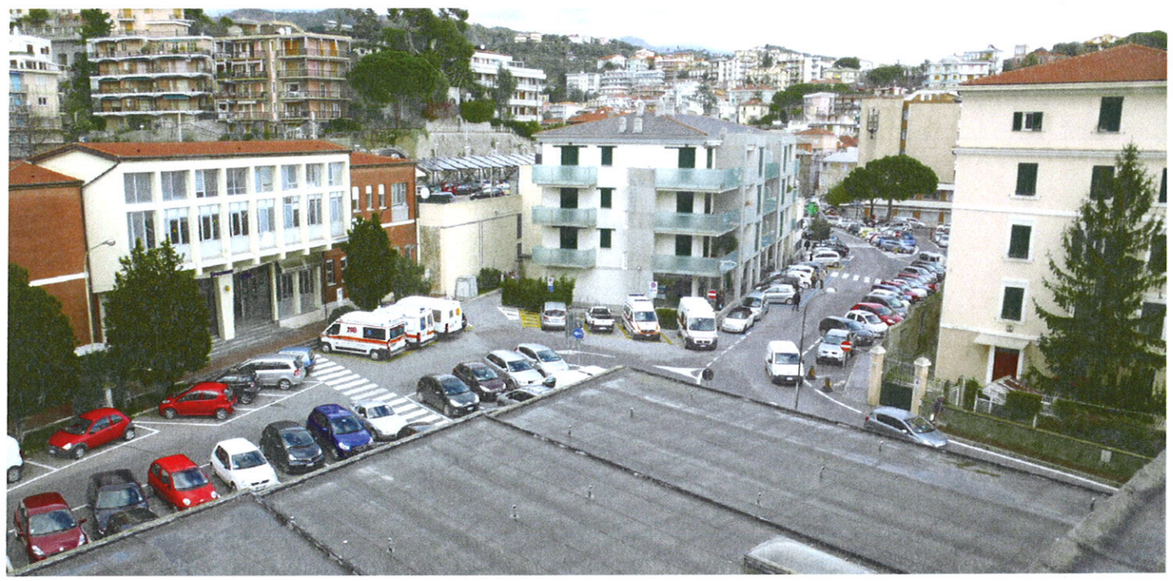
Ortofoto dell'area di intervento



Studio Arch. Orazio Dogliotti
Studio Arch. Carlo Berio

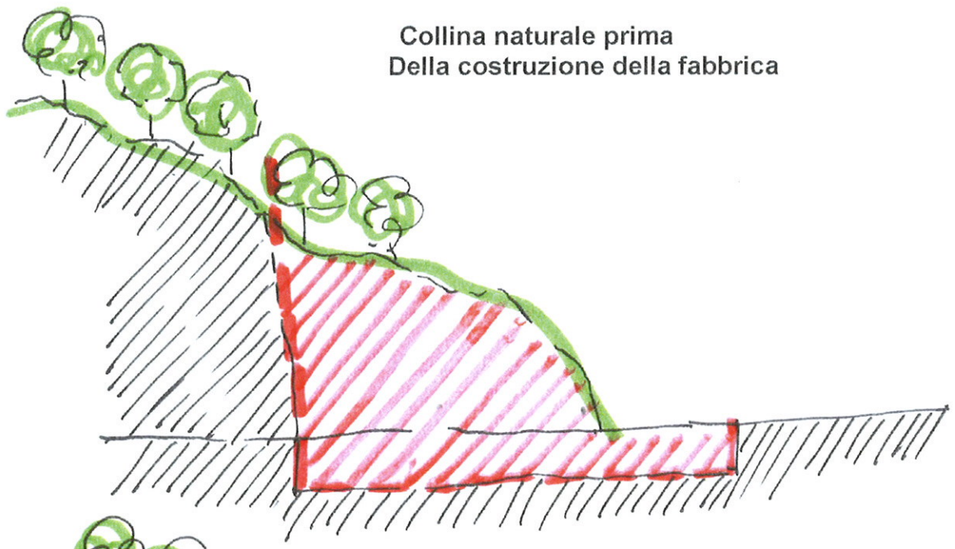




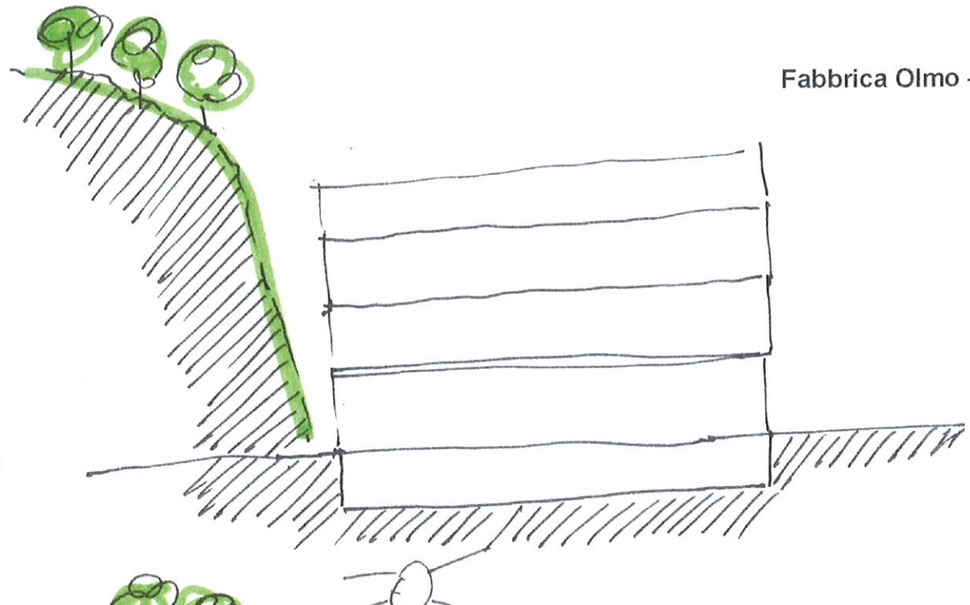



OLMO

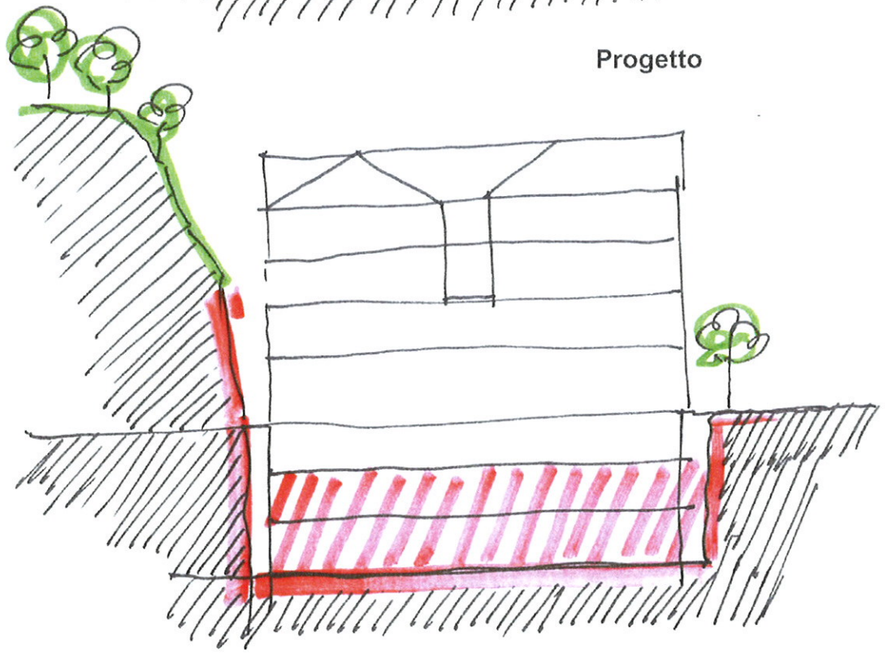
Collina naturale prima
Della costruzione della fabbrica



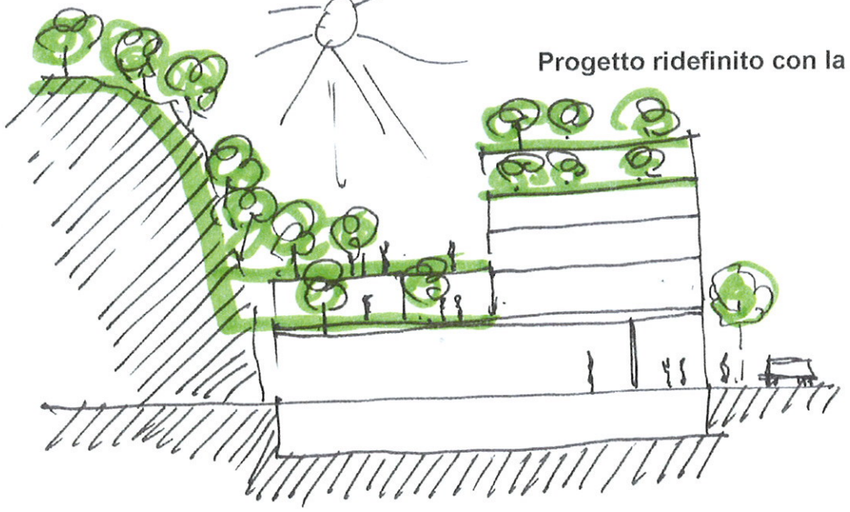
Fabbrica Olmo – Stato di Fatto



Progetto

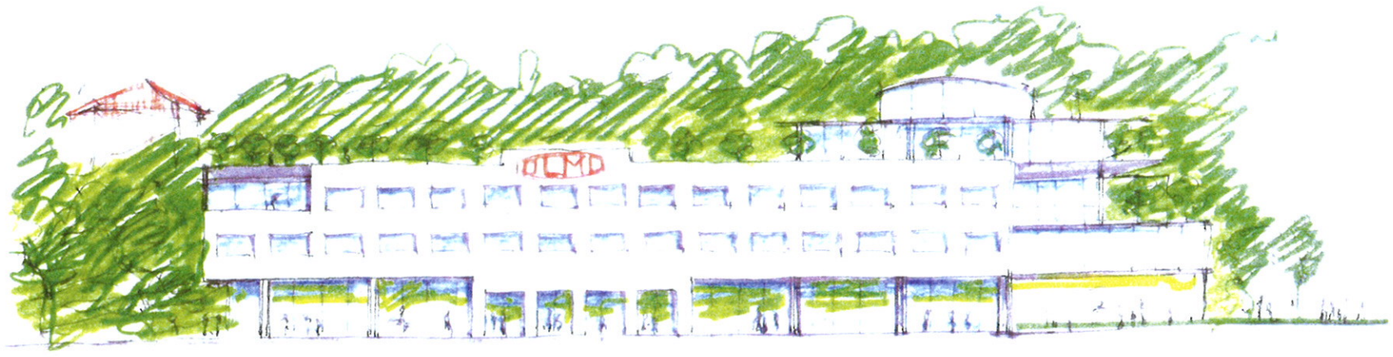


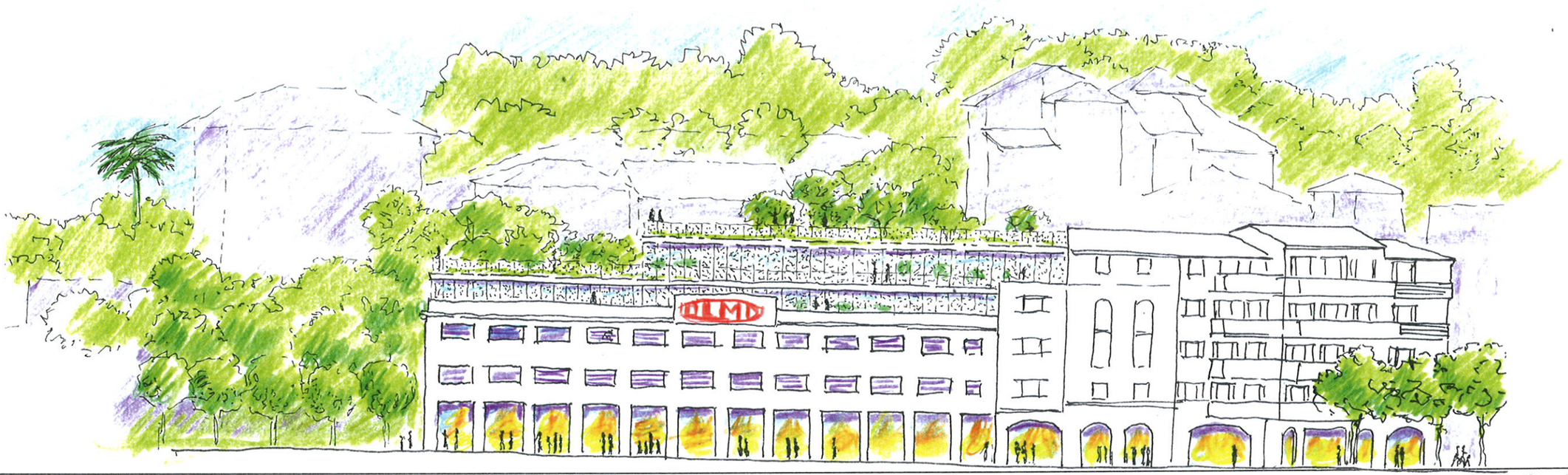
Progetto ridefinito con la Soprintendenza

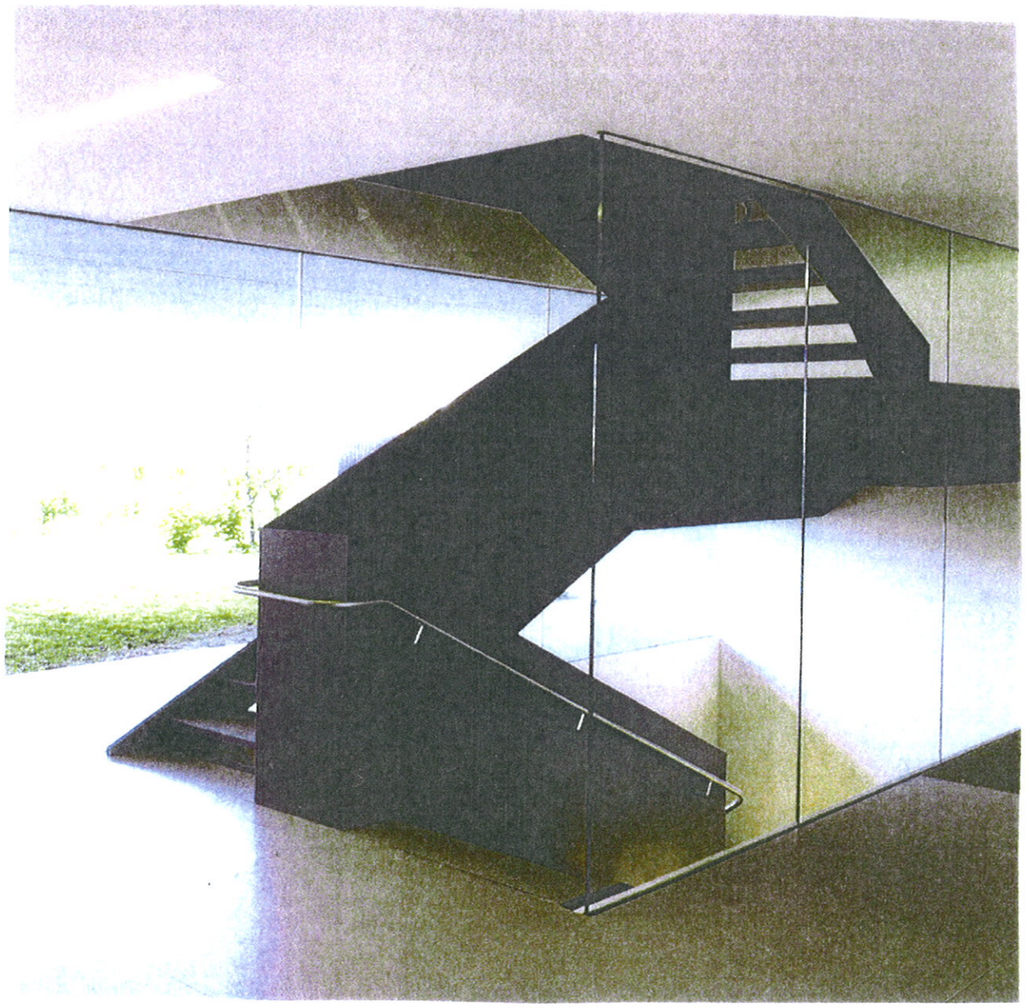



OLMO
OLMO




OLMO


OLMO





RETI DA PESCA
"Presuma pescare con rastrelli e reti spesse", fabbricazione delle reti per la pesca all'amo (la "Gamberiera", il "Denticiere").



MACRAME'
La parola deriva dall'arabo MIGRAMAH-RAME' (ovvero frangia-nodo), trasposta dal turco MAKRAME', indica la lavorazione dei fili di lino, cotone o seta per la confezione di biancheria e capi di abbigliamento.
"Vi si fabbricano sopra tutto tele di lino di ogni qualità e biancherie per uso di tavola di tutto gusto, e perfezione, ed in specie da alcuni anni in qua in cui si attende al raffinamento di questo genere"



PIZZO AL TOMBOLO
"Non devo tacere i finissimi lavori di filo disposti in pizzi et altri che fanno le donne, che non invidiano a quelli di Fiandra, oltre esservene molte che vi lavorano con l'ago e con le caviglie , figure con molto buon disegno"
GIO DOMENICO PERI, 1682



FILIGRANA D'ARGENTO
"Guarda quest'oggetto: è una vera meraviglia. L'ha fatto un grande filigranista, ma cosa ci avrà guadagnato? Il pane della prima colazione! E quanti potranno apprezzarlo?
SEBASTIANO MERLO, Campoligure, 1934

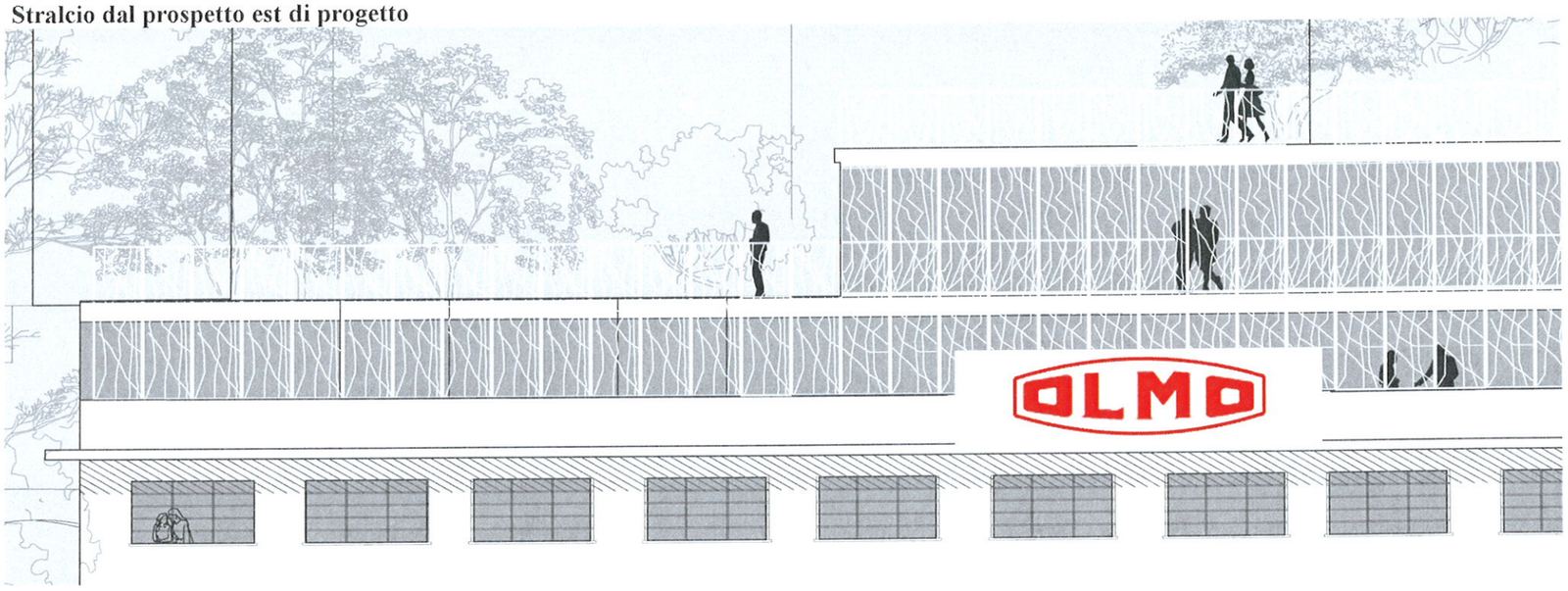








Stralcio dal prospetto est di progetto







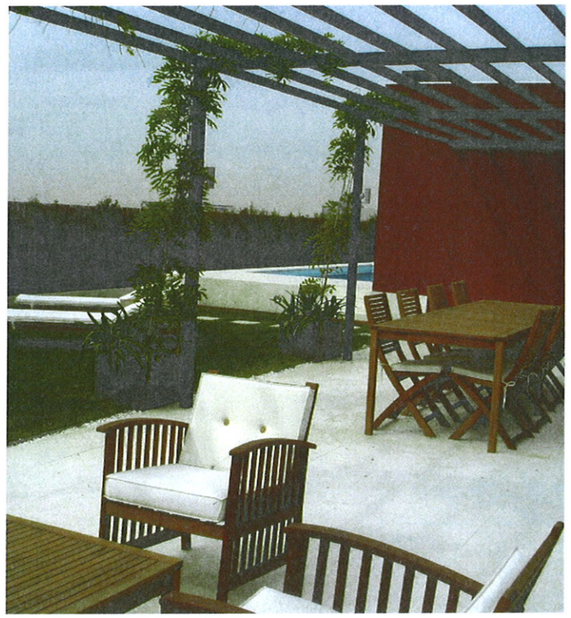


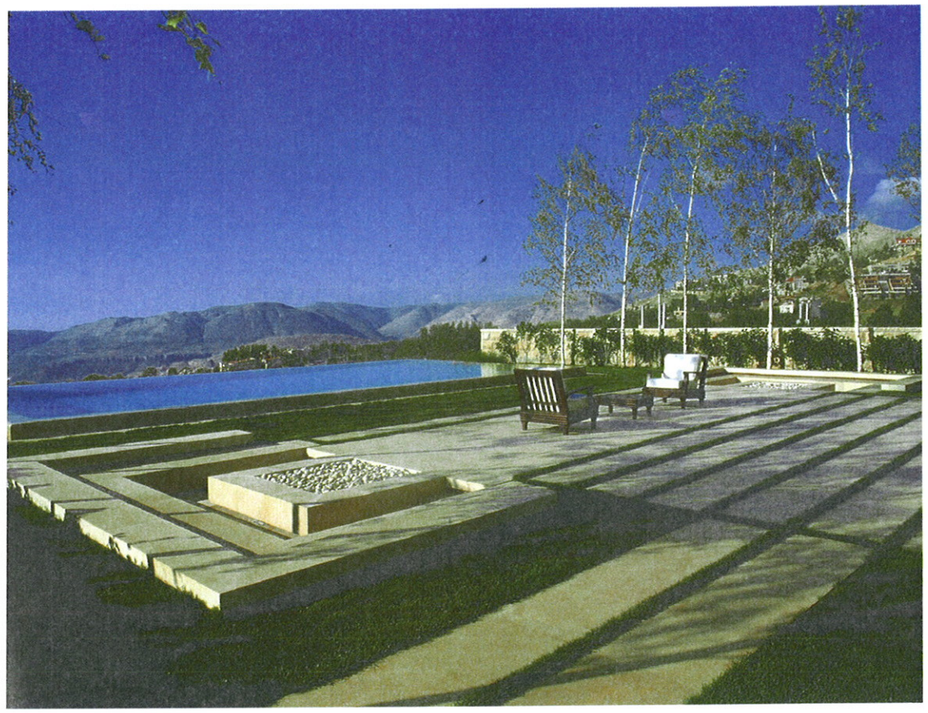
Copertura a giardino in località Montecarlo



Fotomontaggio di copertura a giardino come esempio di inserimento nel contesto dell'area di intervento OLMO



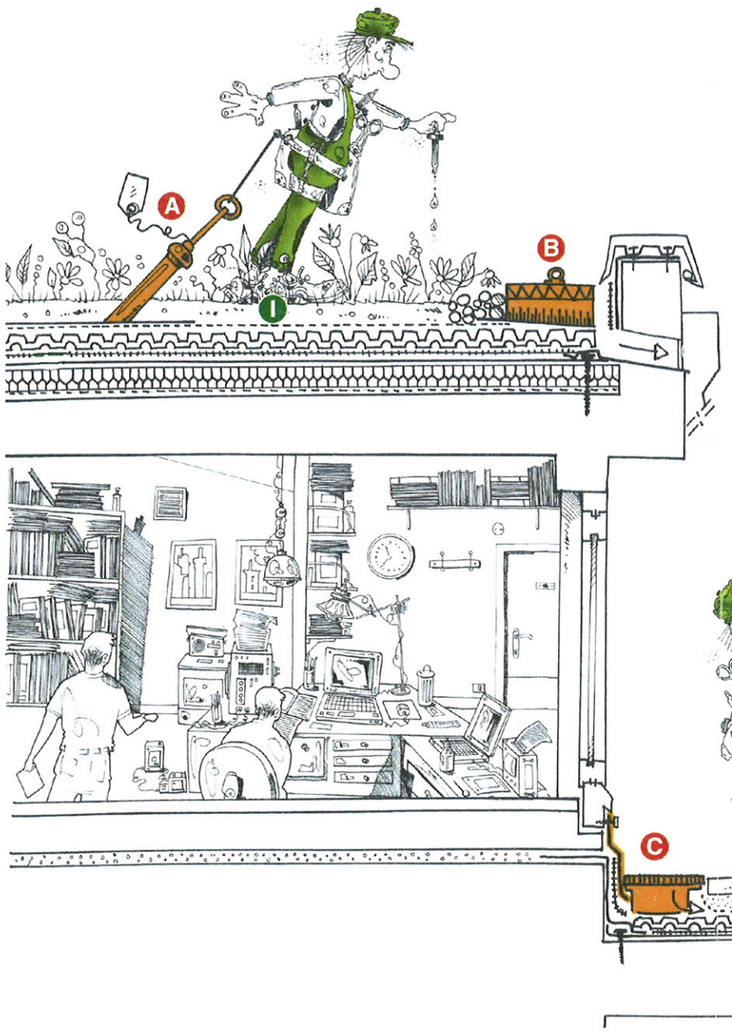






Il progetto si pone il problema della riqualificazione ambientale evidenziando che il verde è diventato il valore più prezioso: chiunque sogna di possedere un terrazzo fiorito, un cortile con piante rampicanti o un tetto da utilizzare come giardino pensile.

L'intervento cerca un modo nuovo di creare e di vivere la natura in città, progettando e utilizzando gli spazi dei solai delle coperture valorizzandoli e creando oasi di verde.
L'obiettivo è quello di inventarsi il verde dove non c'è, immaginare la natura che si riappropria di spazi persi e sottoutilizzati (come la fabbrica della Olmo) irrompendo nella scenografia grigia della zona in nome di una migliore qualità dell'abitare.



E' lo strato dove le piante traggono nutrimento ed è l'elemento fondamentale del sistema.

Il substrato **seic** è prodotto dalla **Harpo** specificatamente per coperture a verde pensile.

E' materiale principalmente a base minerale (lapillo vulcanico, pomice, laterizio...), la sostanza organica è ridotta al minimo necessario, poiché comporterebbe un calo di spessore nel tempo, una variazione strutturale del substrato e lo renderebbe facilmente aggredibile dalle specie infestanti.

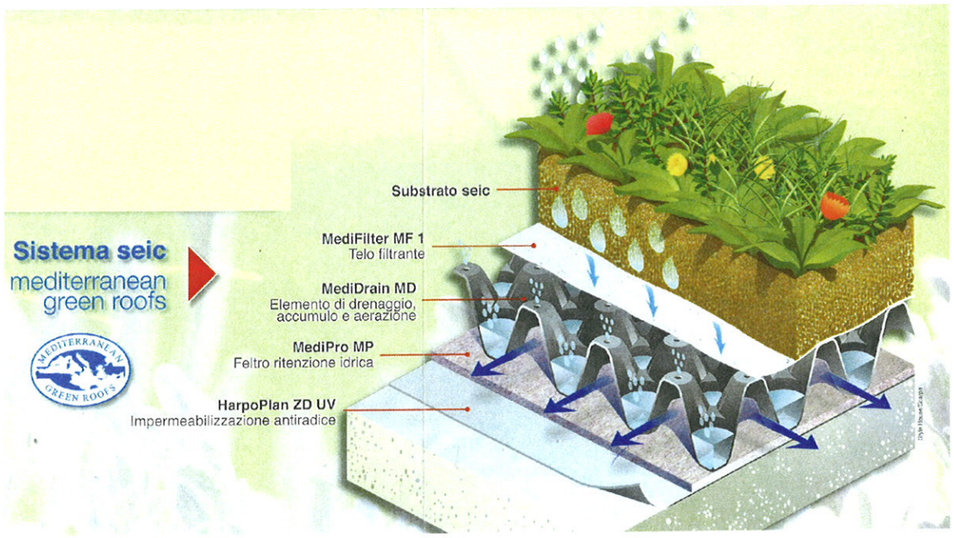
E' un materiale ad elevate prestazioni tecniche, a titolo di esempio ne elenchiamo alcune:

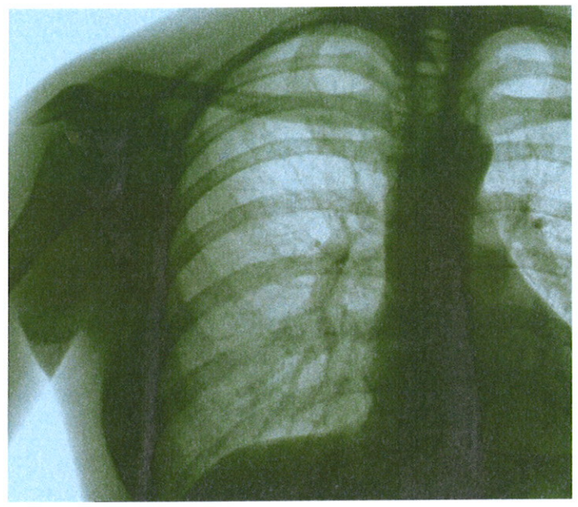
- peso ridotto a massima saturazione
- elevata permeabilità nel tempo
- contenuto in aria
- capacità di scambio cationico
- struttura fisica e chimica stabile.



Scelta e schedario delle vegetazioni per terrazzo–giardino

La scelta delle piante (da frutta, da fiori, da fiori e frutta, sempreverdi a foglia caduca verde, a foglia caduca colorata , rampicanti, a cespuglio , perenni, annuali ecc.) e degli elementi naturali di composizione che farà parte del progetto andrà fatta in rapporto all'uso che se ne prevede , e terrà conto del periodo di tempo in cui sarà particolarmente goduto , al genere di "fondale dall'interno" che le terrazze verranno a costituire.
Perché l'acclimatazione degli esemplari vegetali trapiantati sui terrazzi e giardini pensili sia più certa , si dovranno scegliere a suo tempo vivai situati in zone di clima non troppo diverso da quello della sede definitiva; e perché l'attecchimento non lasci dubbi , la "migrazione" avverrà come passaggio da una sede angusta (vaso o cassetta) ad una più ampia (vasca incassata).
Si sceglieranno soggetti già coltivati in cassa. Il trapianto avverrà tenendo conto dei giusti periodi (novembre –fine febbraio- marzo).





Le principali responsabili dell'inquinamento sono tre:

Ossidi di azoto (NO_x),
Polveri sottili (PM_{10})
VOC (Volatile Organic Compound)

Il biossido di azoto si sviluppa nell'atmosfera dall'ossido di azoto prodotto dall'utilizzo di combustibili fossili, (es. i motori degli automezzi). Secondo l'Organizzazione Mondiale della Sanità il biossido di azoto è pericoloso per la salute: una lunga esposizione può compromettere le funzioni polmonari ed aumentare i rischi di patologie respiratorie.

Il verde presente nel progetto:

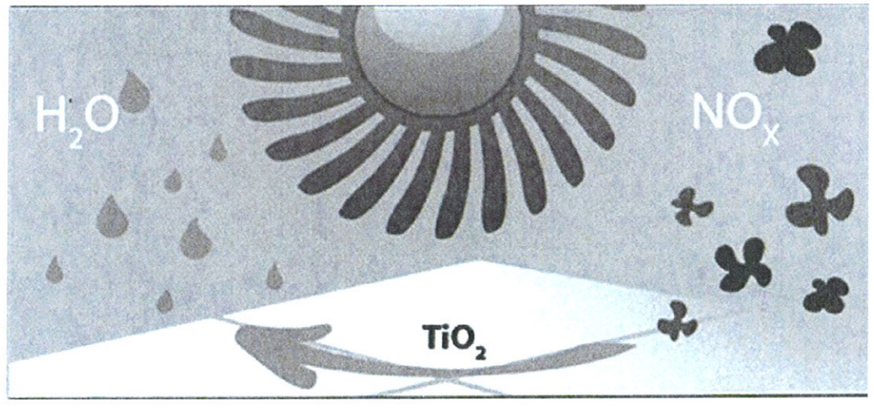
mitiga l'inquinamento acustico, protegge dall'irraggiamento, cattura le polveri sottili, lascia passare la luce, produce ossigeno, ripara dal vento, rilascia umidità.

UTILIZZANDO ACTIVE CLEAN AIR & ANTIBACTERIAL CERAMIC™ SI CONTRIBUISCE ALLA RIDUZIONE DEGLI OSSIDI DI AZOTO COME SE SI PIANTASSERO ALBERI

25m^2 = un albero a medio fusto

50m^2 = un albero ad alto fusto

1000m^2 = *





Studio Arch. Orazio Dogliotti
Studio Arch. Carlo Berio

ACTIVE CLEAN AIR & ANTIBACTERIAL CERAMIC™

Materiale **FOTOCATALITICO che appartiene alla categoria degli ECOATTIVI**

La **catalisi**, dal verbo greco, rompere sciogliere, è un fenomeno chimico attraverso cui la velocità di una reazione chimica viene modificata. Quindi **fotocatalisi** è il fenomeno naturale in cui una sostanza attraverso l'azione della luce (naturale o artificiale) modifica la reazione chimica. Essa implica che in presenza di aria e luce si attivi un forte processo ossidativo che porta alla decomposizione delle sostanze organiche ed inorganiche inquinanti che entrano in contatto con le superfici foto catalitiche. Il suo funzionamento è simile a quello della fotosintesi clorofilliana, trasformando le sostanze ritenute dannose per l'uomo.

In **ACTIVE CLEAN AIR & ANTIBACTERIAL CERAMIC™** la funzione di fotocatalizzatore è svolta dal **BIOSSIDO DI TITANIO (TIO_2)** presente in forma di particelle micrometriche fissate ad alta temperatura. La dimensione micrometrica del **TIO_2** utilizzato esclude ogni rischio per la salute dell'uomo e per l'ambiente. Il foto catalizzatore attiva ed accelera la reazione, ma le sue particelle non ne vengono coinvolte direttamente, per cui non si consume nel processo di ossidazione per questo motivo la sua azione rimane inalterata nel tempo. La fissazione ad elevate temperature del TiO_2 sulle lastre fa si che la superficie risulta resistente all'abrasione determinata da calpestio anche di intenso traffico.

Luce ed ossigeno dell'aria a contato con il TiO_2 attivano la reazione e la conseguente decomposizione delle sostanze organiche e inorganiche presenti nell'atmosfera.

Le principali responsabili dell'inquinamento sono sostanzialmente tre:

ossidi di azoto (NO_x),
polveri sottili (PM_{10})
VOC (Volatile Organic Compound)

Il biossido di azoto si sviluppa nell'atmosfera dall'ossido di azoto prodotto in primo luogo dall'utilizzo di combustibili fossili come ad esempio i motori degli automezzi. Secondo l'Organizzazione Mondiale della Sanità il biossido di azoto è decisamente pericoloso per la salute: una lunga esposizione può compromettere le funzioni polmonari ed aumentare i rischi di patologie respiratorie.
Il **biossido di azoto** è infatti un gas irritante per le mucose e può contribuire all'insorgere di varie alterazioni delle funzioni polmonari, bronchiti croniche, asma ed enfisema polmonare. Lunghe esposizioni anche a basse concentrazioni provocano una drastica diminuzione delle difese polmonari con conseguente aumento di rischio di affezioni alle vie respiratorie. Gli effetti del biossido di azoto si manifestano generalmente parecchie ore dopo l'esposizione, così spesso le persone normalmente non si rendono conto che il loro malessere è dovuto all'aria inquinata che hanno respirato.
Con il termine **"Polveri Sottili"** si intende l'insieme delle polveri sospese in aria con diametro aerodinamico inferiore a 10 millesimi di millimetro. Le principali fonti di PM_{10} sono legate all'attività dell'uomo: processi di combustione (tra cui quelli che avvengono nei motori a scoppio, negli impianti di riscaldamento, in molte attività industriali, negli inceneritori e nelle centrali termoelettriche) usura di pneumatici freni ed asfalto. Inoltre una parte rilevante del PM_{10} presente in atmosfera deriva dalla trasformazione in particelle liquide o solide di alcuni gas (composti dell'azoto e dello zolfo) emessi dalle attività umane. Proprio a causa delle sue dimensioni ridotte tale inquinante ha la capacità di penetrare nel sistema respiratorio oltre la laringe.

In genere le patologie legate all'inquinamento da polveri sottili sono riconosciute essere l'asma, la diminuzione delle funzionalità polmonari e le affezioni cardio – polmonari.
Con la denominazione di **Composti Organici Volatili (VOC)** viene indicato un insieme di sostanze in forma liquida o di vapore con un punto di ebollizione che va da un limite inferiore di 50 – 100 °C a un limite superiore di 240-260 °C. Il termine "volatile" indica proprio la capacità di queste sostanze ad evaporare facilmente a temperatura ambiente. I composti che rientrano in questa categoria sono più di 300. Le concentrazioni urbane dei VOC sono quasi esclusivamente prodotte dalla combustione degli autoveicoli dalle centrali a carbone, dagli inquinanti di incenerimento e dall'evaporazione di solventi e combustibili. I VOC inoltre vengono generati anche dall'utilizzo di prodotti per la pulizia, dalle pitture, dai pesticidi, da colle e adesivi, stampanti e fotocopiatrici, fumo di tabacco ecc.

EFFICACIA BATTERICIDA al 100%
Il forte potere antiossidante dell'azione foto catalitica permette l'eliminazione dei batteri pericolosi per la salute umana tra cui l'escherichia coli, lo staphilococus aureus e la klebsiella pneumoniae.

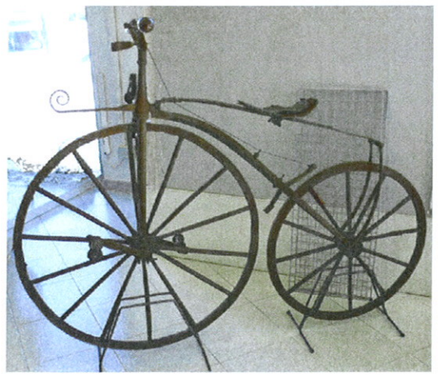
MINORE ATTACCABILITÀ DALLO SPORCO
Il Biossido di titanio attira e trattiene le molecole di acqua naturalmente presenti nell'aria per cui allo sporco diventa molto più difficile attaccarsi alle superfici.

I **principali modelli** che costituiscono l'organizzazione dei musei del lavoro industriale nei **paesi europei** si possono così delineare:

1) I musei sorti per influsso dell'**archeologia industriale**, che quindi dedicano particolare attenzione alle caratteristiche architettoniche degli impianti industriali e delle attrezzature ad essi connesse
2) I musei legati alla **storia della tecnologia** di impianto positivistico: all'interno dei percorsi espositivi vengono approfonditi e studiati principalmente i temi e i concetti legati all'introduzione delle nuove macchie (ad esempio quelle alimentate a vapore) e delle tecnologie più innovative, che hanno permesso un costante progresso e sviluppo dei metodi e delle tecniche di produzione.
3) I musei legati al **movimento operaio e alla storia del lavoro**
4) I musei attenti alla **quotidianità piuttosto che all'innovazione**: sono quelli che mettono in evidenza le condizioni di vita degli operai, delle loro famiglie, dell'organizzazione del lavoro e della società, anche in relazione con il contesto storico ed ambientale nel quale l'industria è sorta.

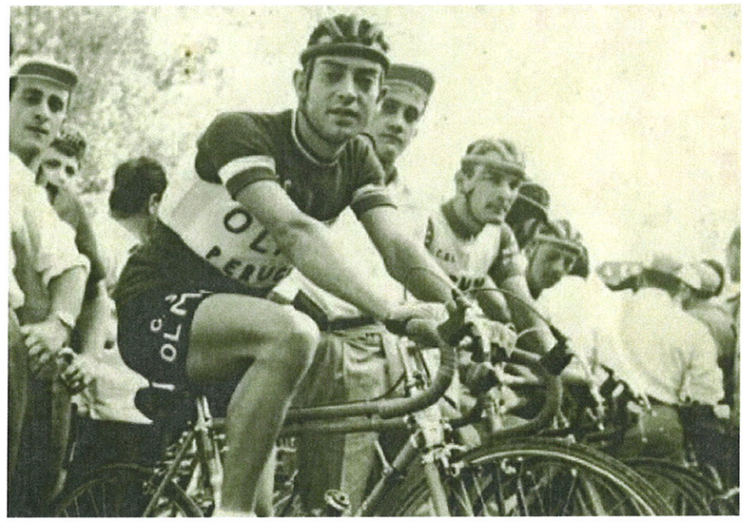
In ogni caso si va attualmente delineando una sorta di "**modello comune europeo**", teso a combinare l'**adozione delle nuove tecnologie sul piano dell'allestimento** e della divulgazione con la **centralità dell'asse storico – sociale dal punto di vista dei contenuti**



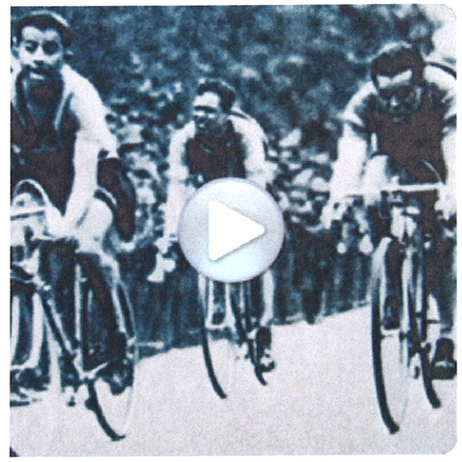


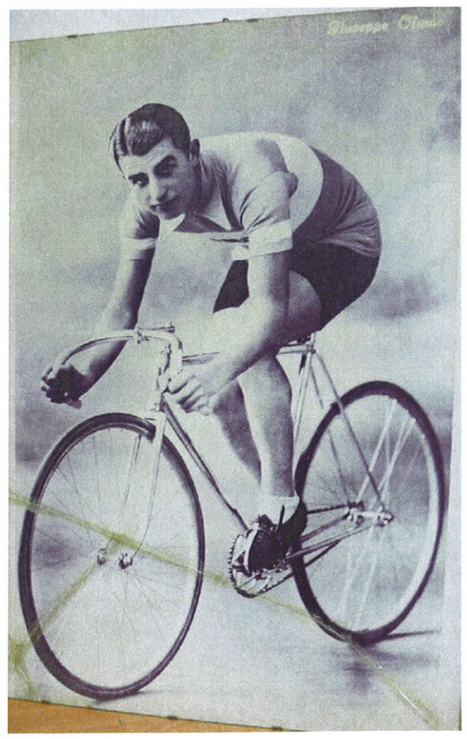
Museo Fuoco e Fiamme nella regione della Ruhr - Germania





Proposta tematica del museo Olmo





PIANO SEMI-INTERRATO

LEGENDA

- Confine di proprietà
- Parcheggio pertinenziale - 71 parcheggi
- Parcheggio privato

PIANO TERRA

LEGENDA

- Atrio residenze
- Spazi commerciali
- Spazi a destinazione per gli usi della Pubblica Amministrazione di Celle Ligure
- Spazi destinati alle attività della società Olmo S.p.a.

Piazza Volta

Stazione F.S.

Via Poggi

Via Aurelia

Piazza coperta

Galleria

Porticato

Piazza Volta

Via Santi Giacomo e Filippo

PIANO PRIMO

LEGENDA

Residenze

Spazi a destinazione per gli usi della Pubblica Amministrazione di Celle Ligure

Piazza Volta

Via Poggi

Via Aurelia

Piazza Volta

Via Santi Giacomo e Filippo

Via Aurelia

Giardini Mezzano

PIANO SECONDO

LEGENDA

Residenze

Piazza Volta

Stazione FFSS

Via Poggi

Via Aurelia

Piazza Volta

Via Santi Giacomo e Filippo

Via Aurelia

Giardini Mezzano

PIANO QUARTO

LEGENDA

Residenze

Piazza Volta

Stazione FFSS

Via Poggi

Piazza Volta

Via Santi Giacomo e Filippo

Via Aurelia

Giardini Mezzano

PIANO COPERTURA

Piazza Volta

Stazione FFSS

Via Poggi

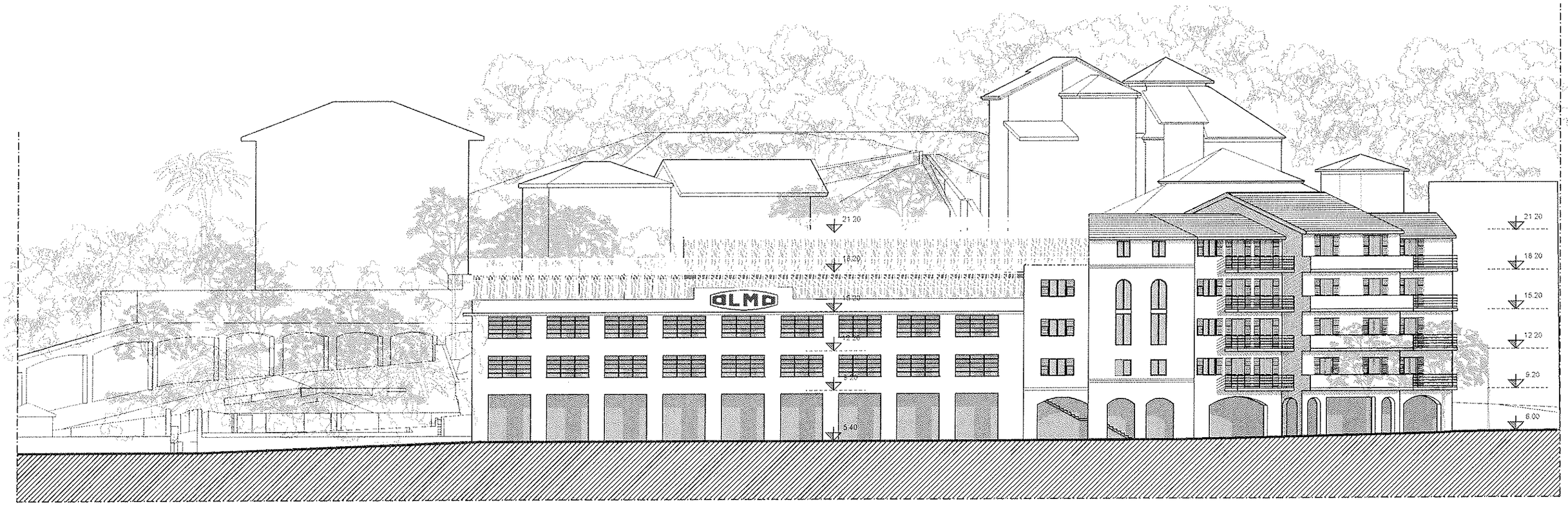
Via Aurelia

Piazza Volta

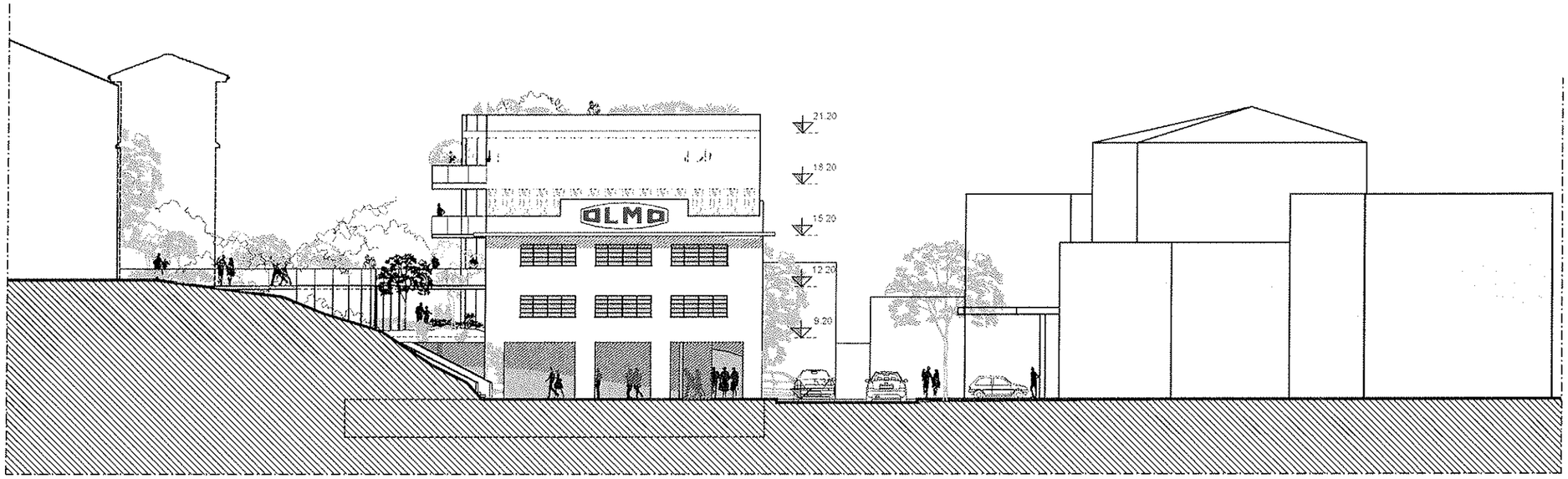
Via Santi Giacomo e Filippo

Via Aurelia

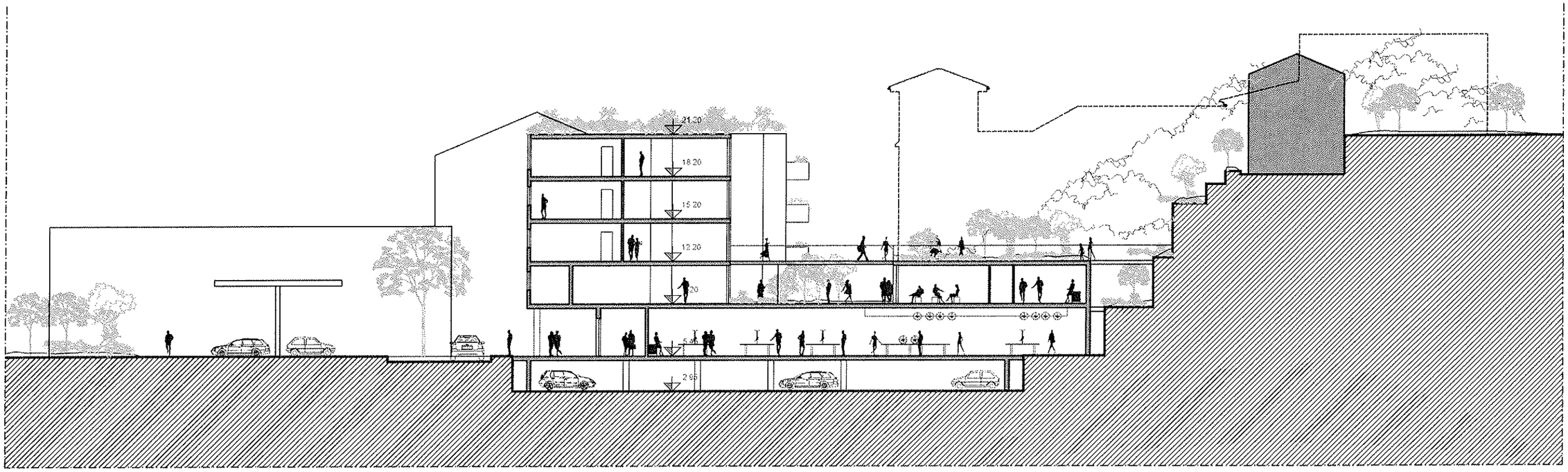
Giardini Mezzano



SEZIONE B-B'



SEZIONE D-D'



SEZIONE A-A'



SEZIONE C-C