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

RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA

Progetto:

ARCHITETTURA ERGONOMIA AMBIENTE 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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. ORAZIO DOGLIOTTI N. 658

data: *GIUGNO 2016*

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

Livello di progettazione

PROGETTO PRELIMINARE

COMUNE DI CELLE LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

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

SOLUZIONE PRGETTUALE DEFINITIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa privata, in variante al P.U.C., disciplina gli interventi costruttivi previsti all'interno della zona del Complesso Produttivo Olmo di Celle Ligure.
Il PUO si pone i seguenti obiettivi:

La scelta progettuale è mirata al mantenimento della parte produttiva della Olmo S.p.A. in Celle Ligure e nel sito di intervento, sua sede storica, 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 progettazione ultima, scaturita dall'analisi delle osservazioni pervenute, sia private che emerse dai soggetti pubblici in sede di Conferenza e dal dirimente confronto con la Soprintendenza, si relaziona con le note criticità nell'ambito economico ed immobiliare di questi ultimi anni di forte crisi, che ha colpito anche la stessa società Olmo. Al fine di rendere l'operazione sostenibile sotto ogni punto di vista, il progetto è stato parzialmente modificato, anche per distribuire le superfici con destinazione residenziale in modo più rispondente alle nuove esigenze del mercato, sempre più esigente in termini di esposizione, pertinenze, spazi esterni, verde in generale e sempre più attento alle tecniche costruttive per garantire la massima classe energetica. Al contempo, sono state ridimensionate le superfici a destinazione commerciale.

Obiettivi e contenuti del progetto

1) **Rispetto degli obiettivi** presenti nei vari strumenti urbanistici sovraordinati vigenti e del PUC adottato;

2) **La proposta prevede** un lieve aumento della superficie destinata alla funzione residenziale, pari a circa 681 mq. rispetto al progetto precedente, con una parallela e una eliminazione della superficie destinata ad attività commerciali pari a circa 419,44 mq. Al posto della possibile media o grande attività commerciale viene inserita l'attività della Olmo per circa 932 mq. e vengono mantenuti soli negozi di vicinato all'interno del complesso, per 425 mq.;

3) **Mantenimento in loco dell'attività della Olmo** L'attività industriale della Olmo Giuseppe S.p.A. non verrà trasferita, come originariamente previsto, ma la funzione rimarrà, anche se

ovviamente ridimensionata, nella posizione in cui è attualmente. Verrà comunque garantita la quota di occupazione dei 18 dipendenti attuali e dopo l'esecuzione dei lavori verrà garantita la presenza di n. 30 posti di lavoro complessivi in loco (dove la società assicura, oltre che la presenza di nuove attività commerciali -dipendenti da terzi insediandi- anche la permanenza di un punto vendita dei propri prodotti) Il trasferimento dello stabilimento viene quindi evitato. Si prevede il mantenimento delle attività anche durante le varie fasi della realizzazione del complesso edilizio;

4) **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;

5) **I tre piani interrati previsti dal progetto originario 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 per il nuovo complesso; vengono individuati in totale 71 parcheggi pertinenziali, oltre a circa 10 posti auto non pertinenziali.

6) **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;

7) In base alle norme 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 610,77 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;

8) **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;

9) **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;

10) **Prevede 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 460 mq, per un totale delle aree pubbliche di verde e arredo urbano di circa 1.830 mq;

11) **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 foto-catalitici e decomporranno le sostanze inquinanti e saranno a loro volta riciclabili. Verrà realizzata una copertura parzialmente verde dello spessore adeguato per impiantare un giardino;

12) **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;

Inoltre il verde pensile consente isolamento termico aggiuntivo e conseguente risparmio energetico estivo ed invernale, miglioramento delle prestazioni fonoassorbenti, maggiore durata della impermeabilizzazione;

Minore deflusso in rete fognaria delle acque piovane, trattenimento del pulviscolo atmosferico, compensazione ambientale in zona ad alto indice di urbanizzazione, alleggerimento del carico sulla soletta, maggiore resa dei pannelli fotovoltaici e pompe di calore in copertura

13) **La proposta progettuale prevede spazi costruiti ceduti alla civica amministrazione da adibire ad uffici pubblici, per un totale di circa 691 mq.**

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 Vincoli

Vincolo area fluviale

suscettività al dissesto: Bassa

1.2 Ptcp

Ass. insediativo TU; ass. geomorfologico MO B; ass. vegetazionale COL ISS. MA.

Ptcp – schede ambiti territoriali – d.c.r. n° 6 del 26 febbraio 1990

Ambito territoriale n. 48 Celle Ligure – Varazze

Sistema misto costituito da terrazzi marini, piane costiere e versanti sia omogenei che articolati degradanti verso il mare. È caratterizzato ad Est dal terrazzo dei Piani d'Invrea, sormontato dal versante omogeneo scadente dal M. Grosso, mentre in tutto il tratto di ponente la fascia costiera è contornata da una serie di

contrafforti che separano i numerosi solchi torrentizi di limitata estensione. Le due zone sono separate dal corso del Teiro.

- Vegetazione e colture

Le zone terrazzate intorno a Celle Ligure e a Varazze sono caratterizzate da un alternarsi di oliveti e coltivazioni specializzate, che occupano tutta la fascia intermedia della tribuna marittima, estesa dai limiti settentrionali delle aree urbanizzate fino ad un orizzonte posto intorno alla quota media di 250 m.

La vegetazione arborea spontanea è composta in prevalenza da pino marittimo; una superficie più ampia è però occupata da arbusti della macchia mediterranea che appaiono in prevalenza come il risultato di un degrado delle pinete dovuto ai frequenti incendi.

- Insediamenti

I centri storici di Celle Ligure e di Varazze individuano le matrici di uno sviluppo insediativo aggregato, irregolare, ad alta densità, che copre in maniera continua ed eterogenea gran parte della fascia costiera.

Le aree inedificate comprendono, infatti, limitati settori territoriali marittimi a ponente di Celle Ligure e fra Punta dell'Olmo e la Punta dellspera, tra Celle Ligure e Varazze. Verso Cogoleto il sistema insediativo della tribuna marittima perde i caratteri urbani precedentemente citati, mantenendo comunque uno schema diffuso a media ed alta densità con destinazione turistica quasi esclusiva. A monte di Celle Ligure e di Varazze l'insediamento risulta invece diffuso in una serie di vallate minori, con localizzazioni a nuclei di media e bassa densità organizzati intorno a polarizzazioni rurali storiche di tipo continuo ed omogeneo, parzialmente alternate agli sviluppi più recenti dell'architettura di villa di matrice turistica.

Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche sono presenti in questo ambito: ospizi medievali legati alla via Aurelia; il borgo fortificato medievale di Varazze con chiese e mura originali e patrimonio edilizio rinnovato negli ultimi secoli.

- Sintesi

L'Aurelia rappresenta lungo tutta la tribuna marittima l'elemento unificante del paesaggio costruito, caratterizzato da un'ininterrotta successione di strutture residenziali a densità variabile.

Alle quote più alte la linea dello spartiacque della tribuna marittima, definisce un'ulteriore linea di continuità dell'ambito che rimane così chiaramente circoscritto entro queste due precise delimitazioni.

Malgrado il notevole sviluppo del paesaggio urbano delle seconde case, si riconosce in generale una significativa integrazione di immagini corrispondenti a consuetudini d'uso del territorio notevolmente diversificate anche sul piano produttivo (agricoltura, attività marittimoportuali, insediamenti produttivi di piccola e media grandezza ecc.).

Ne consegue un equilibrio sostanziale nel complesso dell'immagine paesistica dell'ambito ben diversificato dalle caratterizzazioni unilaterali di molti paesaggi esclusivamente turistici, tipici di alcune aree del ponente Savonese.

Ambito territoriale n. 48 Celle ligure – Varazze - Indirizzi per la pianificazione

- Assetto insediativo

MANTENIMENTO - Negli indirizzi della pianificazione paesistica a livello territoriale l'adozione del mantenimento conferma la presenza di un assetto territoriale complessivamente equilibrato, derivato dalla compresenza di immagini insediative diversificate e sufficientemente integrate.

Ciò non esclude il riconoscimento, soprattutto a diretto contatto della fascia costiera, di situazioni insediative che hanno sostanzialmente esaurito ulteriori possibilità edificatorie con particolare riferimento all'edilizia residenziale.

Si evidenziano peraltro necessità di adeguamenti infrastrutturali dipendenti dall'insufficiente sviluppo di questi settori in relazione alla crescita dei comparti urbani corrispondenti. La rivalutazione dei paesaggi di Celle e di Varazze appare legata al riassetto dei fronti a mare (porto, cantieri, passeggiate, arenili, ecc.) e ad una reale integrazione dei tessuti storici con l'edilizia di frangia che li circonda, imponendo per quest'ultima interventi di ristrutturazione urbanistica tendenti a creare nuovi motivi di connessione con la fascia collinare, nelle persistenze di cornice dei paesaggi agrari superstiti.

- Assetto geomorfologico

CONSOLIDAMENTO - L'indirizzo va inteso come possibilità di effettuare tutti quegli interventi che migliorino il rapporto insediamento - ambiente, senza alterazioni sostanziali dell'assetto attuale del territorio.

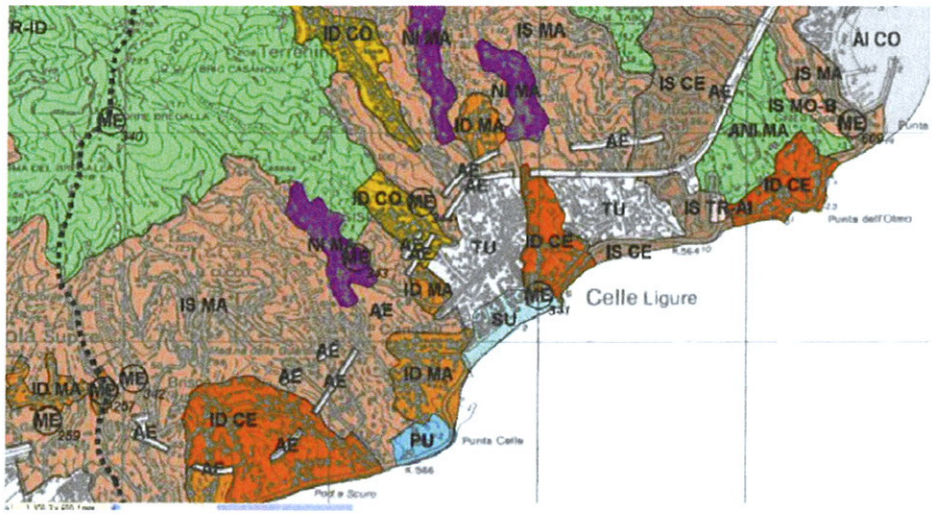
- Assetto vegetazionale

MODIFICABILITÀ-MODIFICABILITÀ - Aree urbanizzate e colture hanno ridotto l'estensione dei boschi, di cui è auspicabile un ampliamento a spese di aree marginali o degradate per il frequente passaggio del fuoco.

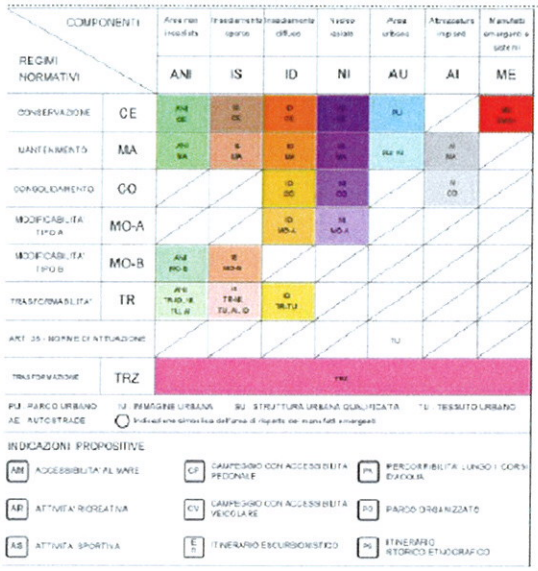
Necessario un miglioramento qualitativo, anche mediante interventi innovativi sulla composizione delle essenze: è fondamentale la genesi di un manto arboreo scarsamente combustibile e immune dal grave attacco parassitario diffusosi in un ambito continuo e in via di progressiva espansione.

Praterie a ridotta superficie, per le quali è opportuno il rispetto delle tendenze evolutive in atto, che si concretano in un ritorno della vegetazione legnosa.

1.3 Assetto Insediativo TU



Stralcio della Tav. 24 P.T.C.P.



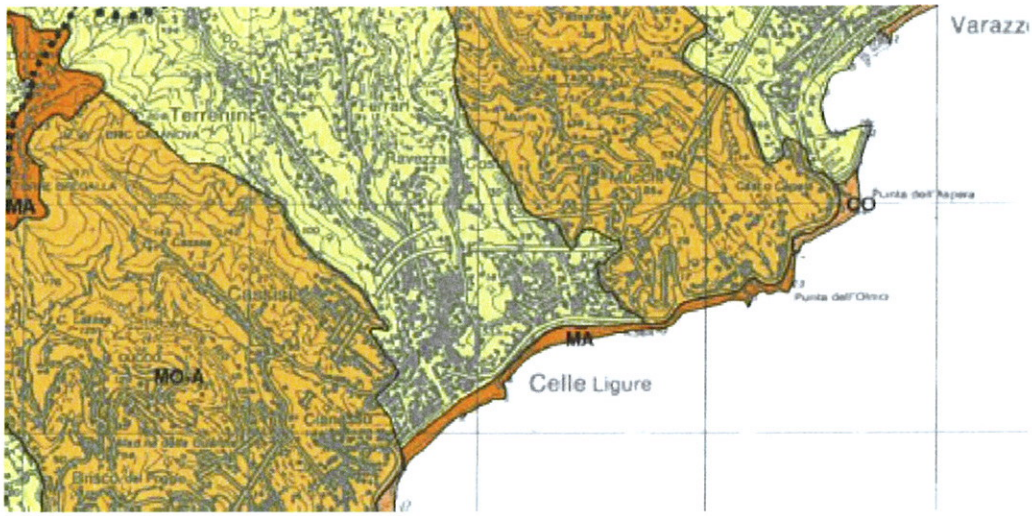
Assetto insediativo

Art. 38

Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come *tessuti urbani* tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

1.4 Assetto Geomorfologico MO B



Stralcio della Tav. 24 P.T.C.P.

REGIMI NORMATIVI		CAVE
CONSERVAZIONE	CE	A CIELO APERTO Ca
MANTENIMENTO	MA	IN SOTTOSUOLO Cs
CONSOLIDAMENTO	CO	CORSI D'ACQUA
MODIFICABILITA TIPO A	MO-A	INDICAZIONI DI RECEPIMENTO GRANDI INFRASTRUTTURE
MODIFICABILITA TIPO B	MO-B	F FERROVIARIE S STRADALI E AUTOSTRADALI TS TECNOLOGICHE E SPECIALI
TRASFORMAZIONE	TR	P PORTUALI A AEROPORTUALI

Assetto geomorfologico

Art. 67

Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)

1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovran conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

1.5 Assetto Vegetazionale COL ISS MA



Stralcio della Tav. 24 P.T.C.P.

COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Colture		Bosco di angiosperme		Bosco di conifere				Zone miste
		COL		BA		BC		PR		—
		insediamenti agricoli	insediamenti urbani	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	⟋
		COL ISS	COL IDS	BAT	BAM	BCT	BCM	PRT	PRM	⟋
CONSERVAZIONE	CE	—	—	CE						
MANTENIMENTO	MA	COL ISS	—	—	—	BCT MA	BCM MA	PR-MA —	PRM MA	BAT BCT MA
CONSOLIDAMENTO	CO	—	COL IDS	BA-CO BAM CO	BAT CO	BCT CO	BCM CO	—	—	BAT BCT CO / BCM BAM CO
				BA (VRI) CO						
MODIFICABILITA'	MO	—	—			BCT MO-BAT	BCM MO-BAM	—	—	—
TRASFORMAZIONE	TRZ					BCT TRZ BAT	BCM TRZ BAM	PR-TRZ-BA		PR-BC TRZ-BA
								PRT-TRZ BA	PRM-TRZ BAM	PRT-BCT TRZ-BAT
								PRT-TRZ BAT	PRM-TRZ BAM-BCM	
								PRT-TRZ-BAM		PRT-BC TRZ-BA

BAT - BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE: leccio, roverella, orniello

BCT - BOSCO DI CONIFERE TERMOFILE: pinastro, pino d'Aleppo, pino domestico

BAM - BOSCO DI ANGIOSPERME MESOFILE: carpino nero, orniello, ciliegio, noce, castagno, maggiociondolo, acer, rovere, cerro, sorbo montano, frassino maggiore, sàlicone, pioppo tremulo, maggiociondolo alpino, sorbo degli uccellatori, betulle, faggio

BCM - BOSCO DI CONIFERE MESOFILE: pino silvestre, tasso, abete bianco

VRI - VEGETAZIONE RIPARIA: ontano nero, salici, pioppi bianco

N.B. - Le specie indicate nella presente legenda individuano i boschi cui tendere; non le essenze da impiegare direttamente nei rimboschimenti. L'impiego localizzato di esemplari di specie consolidatrici (robinia, ontano napoletano) e di conifere a rapido accrescimento (pino d'Aleppo, cedro di Lorgata), nell'ambito dei piani di assestamento forestale, deve essere definito a livello non locale ma puntuale.

1.6 Piano di Bacino

Piano Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico di cui all'art. 1, comma 1 del D.L. 11/06/1998 n. 180, convertito in legge 03/08/1998 n. 267 e sue s.m.i.

Carta della Suscettività al Dissesto dei Versanti: Area a suscettività BASSA

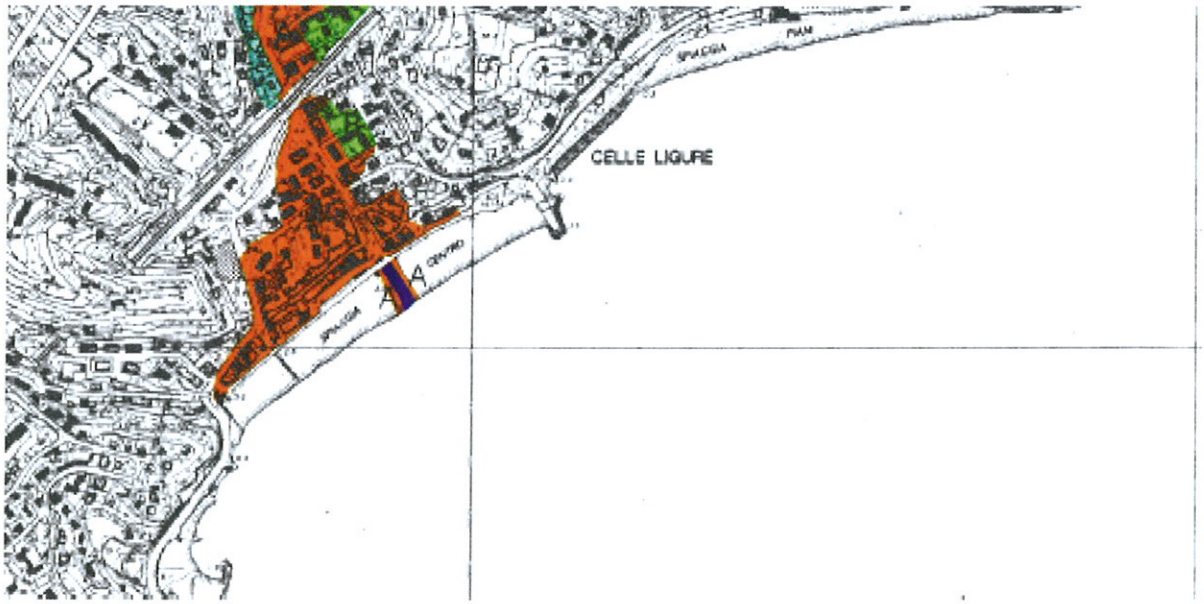


Stralcio della Tav. 8 - cod. bac.533



1.7 Carta delle Fasce di Inondabilità:

Classificazione nel PdB da fascia A a fascia B a seguito dei lavori di adeguamento sul Rio S.Brigida recentemente eseguiti

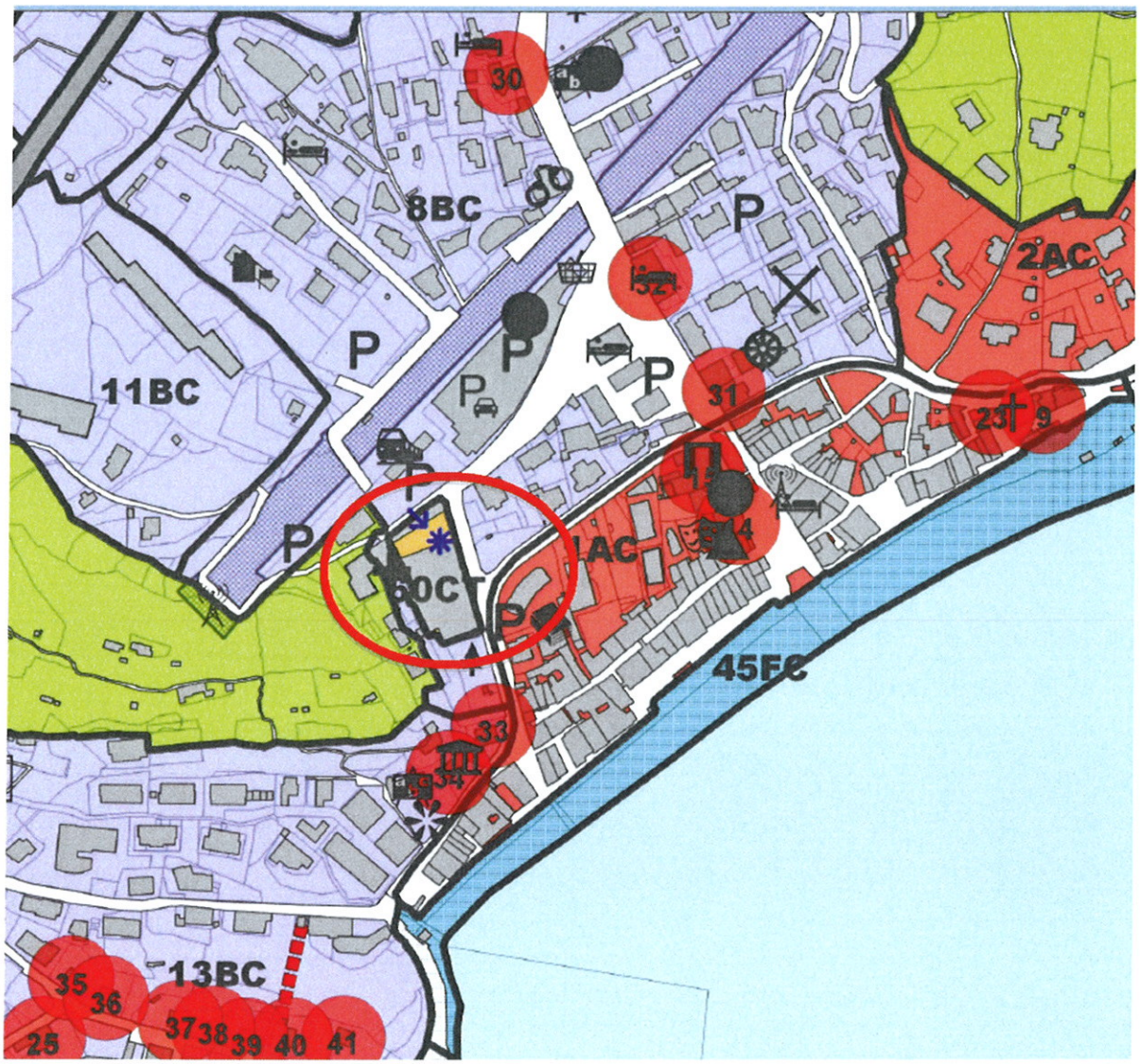


Stralcio della Tav. 9 - cod. bac.533



1.8 P.U.C.

Stralcio P.U.C. Variante 2014 aggiornata a Marzo 2016



Il P.U.O. corrisponde al distretto di trasformazione 60 CT denominato "Olmo"

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.1 Cenni Storici



Passato: *foto degli inizi del secolo, sono riconoscibili le ville sulla collina, il complesso conventuale delle suore canossiane e gli orti che saranno demoliti a seguito degli sbancamenti per la deviazione dell'Aurelia, la fabbrica sorgerà su un piano alla base di questa zona collinare.*

Il Comune di Celle Ligure rappresenta una delle località della riviera di Ponente più interessanti dal punto di vista urbanistico - ambientale.

L'origine del borgo ha indubbiamente radici antiche, quando il paese era proteso sul mare e le zone di collinari erano coltivate ad "orto"e ad olivi.

Posta in un'accogliente insenatura, tra la punta dell'Olmo e quella della Madonnetta, ai piedi della pineta Bottini e della Natta Celle Ligure, è oggi una graziosissima stazione balneare che si sviluppa lungo un ampio arenile sabbioso, protetta alle spalle da dolci colline ricche di vegetazione mediterranea.

Pare che il nome derivi da "cellae", capanne o magazzini per barche e attrezzi da pesca.

Grande fascino le deriva dall'aver conservato pressoché immutato l'aspetto dell'antico borgo marinaro, con le piccole case a schiera variamente colorate (dipinte diversamente una dall'altra affinché i pescatori potessero riconoscerle a distanza quando erano in mare).

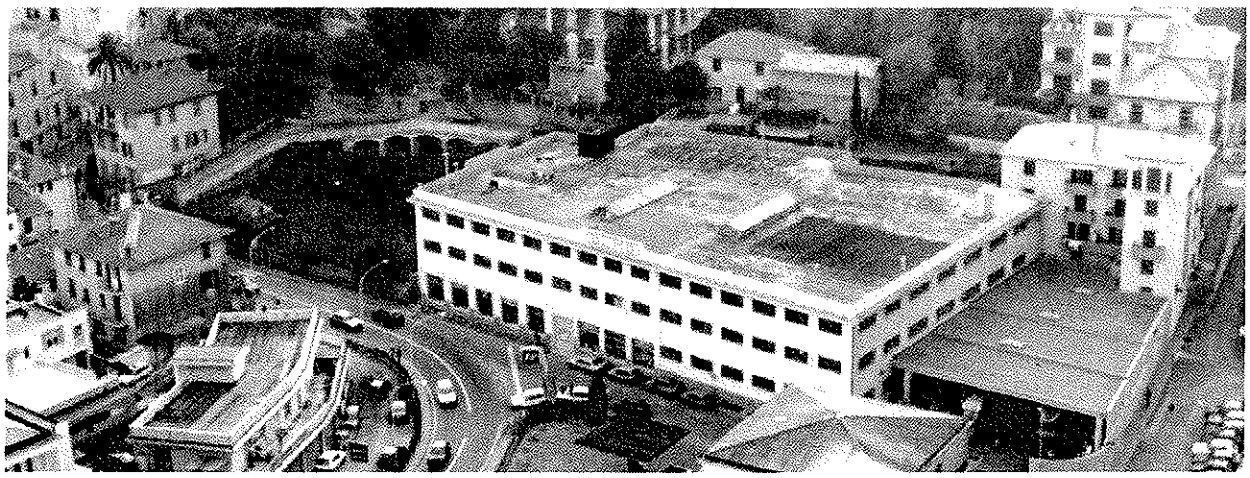
L'evoluzione del paese ha visto un'improvvisa crescita urbana soprattutto verso la parte collinare e a Levante nella località Piani, dove nel periodo a cavallo degli anni 60-70, si sono concentrati i maggiori interessi immobiliari portando una urbanizzazione disordinata e una edificazione di scarsa qualità.

Il tratto lungo la costa, a differenza di altri centri, ha invece conservato la sua originalità, probabilmente grazie allo spostamento dell'Aurelia avvenuto già dopo il 1930, che liberando aree edificabili a monte, salvò dalle trasformazioni le aree del centro storico.

Le amministrazioni recenti hanno contribuito alla conservazione dell'edilizia storica, valorizzando così gli aspetti paesaggistici ed ambientale in tutto il territorio.

Ai limiti del centro storico in una zona di "trasformazione" venutasi a creare a seguito dello spostamento della strada statale, nel 1938 prendeva forma un edificio di tre piani destinato a diventare il grande stabilimento della Olmo Cicli, nato dall'entusiasmo di Giuseppe Olmo a seguito della sua incredibile attività agonistica, e dei fratelli Franco, Giovanni e Michele, che qui si dedicarono alla fabbricazione di biciclette sulle aree cedute dalle suore Canossiane.

L'attività si sviluppò negli anni fino ad impiegare numerosi operai, la linea di produzione era completa, dal telaio, allo stampaggio, la verniciatura, la cromatura, il prodotto bicicliissima usciva finito dallo stabilimento di Celle , pronto per il mercato nazionale.



Lo stabilimento diviene quindi, una delle maggiori realtà produttive del comprensorio, il marchio primeggia nel mercato di settore, la sede viene ampliata.

Ormai il paese viene by-passato dalla viabilità veicolare e attraversando Celle Ligure, non si vede più il suo centro storico, bensì principalmente, lo stabilimento Olmo.

Negli anni '70 questa centralità viene maggiormente enfatizzata dalla costruzione della nuova stazione ferroviaria a Nord del piazzale di scarico dello stabilimento.

Avvicinandoci ai giorni nostri, il volume che aveva una ragione ed una dimensione legata alla natura del ciclo produttivo, muta rapidamente con la fase calante dell'attività industriale, denunciando sempre di più la sua inadeguatezza e incongruenza rispetto al tessuto urbanistico che lo circonda.

Inizia negli anni ottanta la fase calante della fabbrica cellese, l'azienda comincia a guardare ad altri settori e ad altri mercati e nel volgere di pochi decenni lo stabilimento si trasforma da cuore delle produzione aziendale a sede periferica di assemblaggio e vendita di elementi necessariamente prodotti altrove.

Risulta evidente che la volumetria costruita è ormai surdimensionata rispetto alla realtà produttiva che in pochi anni si profila. L'impatto dimensionale e la centralità dell'ingombro rispetto al contesto in cui è inserito, hanno portato ad una ipotesi di trasformazione e ad un conseguente dibattito a partire dagli anni 80'.

Tutta l'area ricade nella zonizzazione del PUC nel distretto di trasformazione.



2.2 Stato attuale

Lo stabilimento caratterizzato da una struttura in cemento armato si sviluppa su tre piani fuori terra, più un piano seminterrato. Sul retro verso i giardini Mezzano si trovano gli uffici.

Nella parte centrale sui due piani affacciati su Via Poggi, ove una volta si trovavano le linee di produzione, oggi è presente al piano strada un ampio showroom, il piano superiore invece viene prevalentemente impiegato come magazzino.

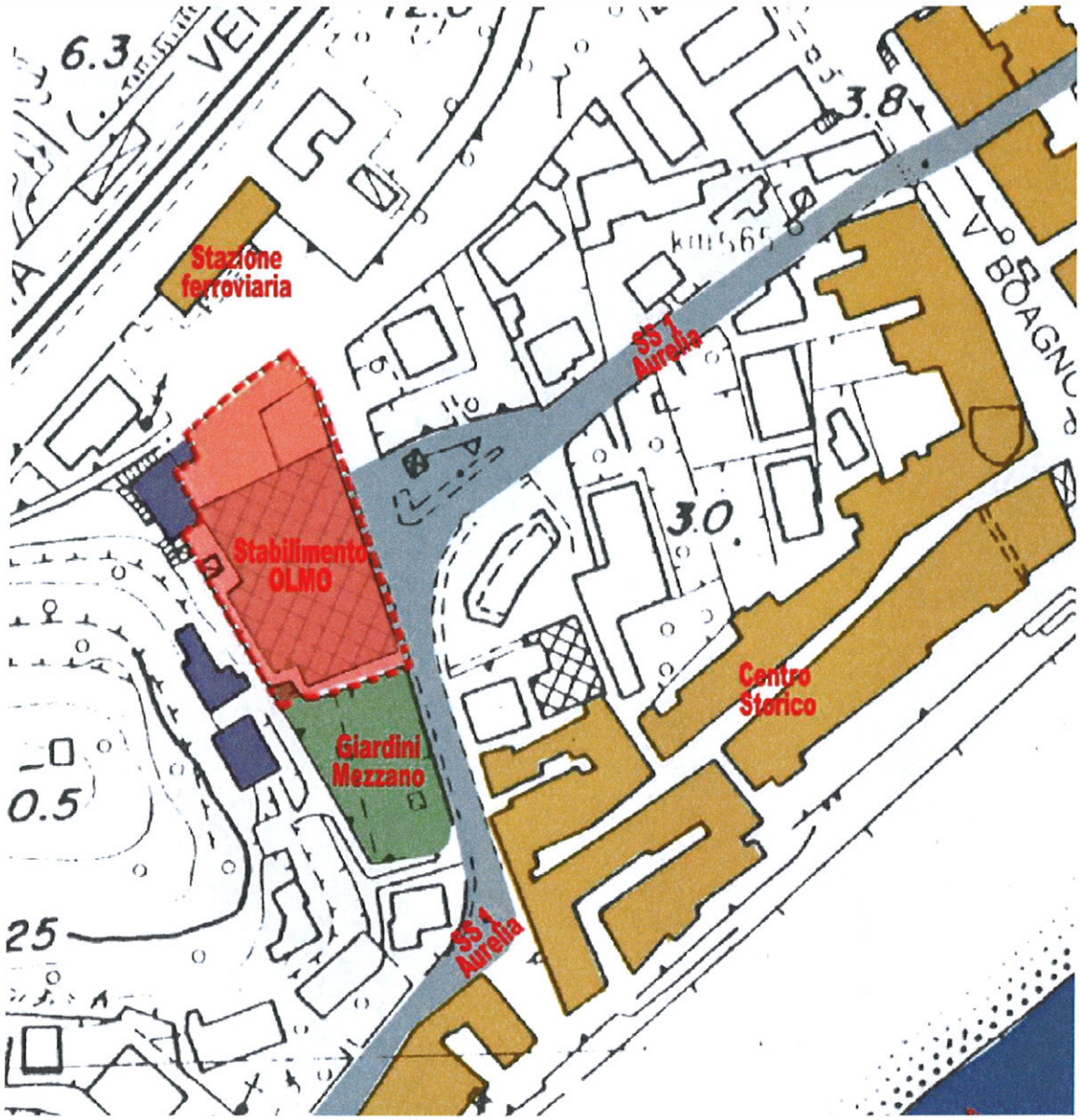
La zona a monte, a ridosso dei muri di contenimento, è occupata da locali tecnici e da una cabina di trasformazione Enel. Verso nord, un ampio piazzale coperto da una struttura prefabbricata, aderente alle residenze delle canossiane, viene impiegato come area di carico e scarico merci.

Nelle prime ipotesi progettuali si sono avanzate valutazioni in merito alle strutture esistenti, essendo esse stesse un valore per la famiglia Olmo.

Questa analisi si è però subito scontrata con la natura architettonica della struttura che non presenta alcuna possibilità di recupero, seno un recupero di parte della facciata principale. La strutura in generale non ha nessun valore che meriti di essere conservato se non la storicità del luogo come testimonianza di una brillante avventura imprenditoriale terminata nella creazione di un marchio importante ed unico sul territorio.



2.3 Il Progetto



La nuova sistemazione dell'area secondo la norma di piano prevede la costruzione di un complesso commerciale-residenziale e di servizi ad occupare la sede del vecchio sedime della fabbrica Olmo.

Secondo il progetto nella soluzione ultima non saranno realizzati n. 3 piani nel sottosuolo e verrà utilizzato il piano seminterrato per la realizzazione di 82 posti auto.

I volumi residenziali verranno sovrapposti ad un basamento commerciale al piano terreno che ospiterà anche il re-inserimento della fabbrica Olmo nella nuova struttura riorganizzata. Il piano terra ospiterà inoltre una quota di spazi ad uso pubblico. Anche al piano primo verranno realizzati locali con funzione a servizi.

Al piano terra la famiglia Olmo manterrà anche la sua attività di revisione, messa a punto e vendita delle biciclette e di tutti gli accessori, attrezzature, vestiari e quant'altro attinente con la promozione del marchio aziendale.

Il complesso residenziale, secondo il progetto architettonico, sarà edificato nel massimo rispetto del codice dei materiali previsti dal P.U.C. di Celle Ligure e del piano colore per quanto riguarda l'aspetto delle facciate.

Pertanto, materiali quali l'ardesia, il ferro, l'intonaco colorato con le tinte tradizionali liguri, saranno largamente impiegati quali elementi caratterizzanti nella realizzazione del complesso edilizio. La parte che ridisegna il recupero della facciata della fabbrica sarà trattato a parte ,con inserimento anche di nuovi materiali moderni e tecnologici.

Il progetto prevede inoltre quale elemento qualificante dal punto di vista paesistico, il collegamento con i vicini "Giardini di Mezzano" derivati da un lascito che destina la zona a verde pubblico, senza che gli stessi possano essere in qualunque modo essere "invasi" o "danneggiati" dalle nuove strutture. La copertura del nuovo complesso verrà realizzata a giardino pensile, aumentando di conseguenza la quantità del verde della zona .

La piazza davanti alla stazione ferroviaria, Piazza Volta, sarà oggetto di riqualificazione, sebbene al di fuori del distretto di trasformazione e del P.U.O., ma come area individuata dalla Civica Amministrazione quale oggetto di opere a parziale scomputo degli oneri dovuti.

Queste opere saranno importanti per completare la qualificazione urbanistica del contesto, ed anche se al di fuori della zona di trasformazione, sono fisicamente tangenti e strettamente correlate al complesso.

2.4 **Disciplina di P.U.C. Variante 2014 aggiornata a Marzo 2016**

ART. 64 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE CT. NORME DI CONGRUENZA. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Ai sensi della legge regionale n. 36/1997, il P.U.C. variante 2014 individua un distretto di trasformazione in area urbana.

Il distretto è parte di un territorio ove è possibile una trasformazione finalizzata alla riqualificazione dell'area con destinazione residenziale, commerciale e pubblica. Nel distretto è previsto un sistema di ***interventi tesi a modificare sostanzialmente l'assetto fisico e urbanistico dell'area da definire mediante un*** *Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).*

2. Il P.U.O. dovrà definire in termini progettuali la viabilità, i servizi pubblici (parcheggi, aree a verde attrezzato e quant'altro), nonché le prestazioni ambientali (piantumazioni, regimazione delle acque meteoriche, segnaletica e arredo urbano) che si renderanno necessarie.

La sistemazione delle aree dovrà privilegiare l'uso di manti erbosi per garantire una perfetta permeabilità dei terreni con messa a dimora di adeguate alberature.

3. Nella progettazione dei nuovi volumi si prescrive l'uso dei seguenti materiali:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;

b) i manti di copertura a falde devono prevedere l'uso dell'ardesia o delle tegole marsigliesi;

c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;

d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;

e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);

f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;

g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza ai nuovi volumi devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;

h) le aree esterne devono essere sistemate a verde, tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;

i) le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

4. Le modifiche territoriali che il distretto di trasformazione determina, ai sensi dell'art. 27 comma 2 della legge regionale n. 36/1997, dovranno essere valutate attraverso uno studio di sostenibilità ambientale, contenuto nel P.U.O., che dovrà indicare:

a) i criteri di analisi del contesto e le alternative considerate;

b) la sostenibilità delle previsioni in rapporto alle modifiche ambientali delle aree interessate;

c) il contenimento degli impatti volumetrici in funzione del raggiungimento del miglior inserimento ambientale possibile;

d) gli elementi da salvaguardare e riqualificare;

e) l'esito finale e complessivo degli interventi proposti, intesi quale fondamento irrinunciabile della pianificazione riferita al contesto e ad una integrazione funzionale dei nuovi interventi.

Nella successiva scheda prescrittiva sono fissati i criteri finalizzati allo studio di sostenibilità ambientale, nell'intento di ottimizzare gli interventi previsti dal P.U.C. variante 2014.

5. Nel distretto di trasformazione gli interventi di nuova costruzione (come definiti all'art. 27), oltre a rispettare le disposizioni della legge regionale n. 22/2007 devono essere costruiti a "bilancio energetico nullo" per

rispondere agli obiettivi contenuti nel SEAP (Piano d'azione per l'energia sostenibile) del Comune di Celle Ligure.

6. Per il distretto di trasformazione CT sono prescritte le norme tecnico-urbanistiche indicate nella seguente scheda:

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione

60CT

Toponimo

Olmo

Regime di assetto

insediativo di P.T.C.P.

TU

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.637 mq

ABITANTI INSEDIABILI: 100

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma quadrilatera è occupato dalla storica fabbrica di biciclette Olmo che, dagli anni '30 del secolo scorso ad oggi, rappresenta un punto di eccellenza a livello mondiale nel settore delle due ruote a pedali.

Per conseguire una corretta riqualificazione urbana fra il centro storico e la parte edificata a monte, nei pressi della stazione ferroviaria, il P.U.C. prevede (tramite P.U.O.) la demolizione e ricostruzione dell'intero complesso con riduzione dell'ingombro volumetrico e cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenza, vendita al dettaglio, uffici e servizi pubblici.

Obiettivi degli interventi: ***la singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di buon livello architettonico capace di collegare urbanisticamente il nuovo complesso al tessuto del centro storico.***

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica delle aree a contorno: piazza della stazione e tratto di strada collegata alla via Aurelia e al centro storico mare.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.

L'attuabilità del distretto è oggi subordinata al conseguimento della compatibilità con la pianificazione di Bacino (risultante dal parere del Comitato Tecnico di Bacino n. 10/2014) ai sensi dell'art. 15 comma 8 della normativa del Piano di Bacino.

L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare e dare soluzione concreta alle seguenti condizioni inderogabili:

1. l'attività produttiva in atto deve essere trasferita nell'ambito delle aree produttive di Celle con il mantenimento di un numero di addetti non inferiore a quello esistente nell'azienda al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2014 o del trasferimento, se maggiore.

Qualora il reperimento dell'area ove trasferire l'attività non fosse realizzabile nell'ambito territoriale di Celle Ligure, lo spostamento potrà avvenire in altri Comuni della Provincia di Savona;

2. il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio del permesso di costruire e la convenzione deve prevedere il mantenimento dei livelli occupazionali per almeno 15 anni;

3. la Sa massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 4.300 di cui il piano terra (non meno di 1.300 mq) con funzioni esclusivamente di vendita al dettaglio, uffici e servizi pubblici.

L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13;

A fronte dei 3.000 mq di superficie agibile a destinazione residenziale previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2014) il soggetto attuatore deve reperire 300 mq di superficie agibile (quota pari al 10%) da destinare all'E.R.P., o a 240 mq se recuperati in alloggi esistenti al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure;

4. il piano terra, da destinarsi tutto alla distribuzione al dettaglio, uffici o servizi (con la sola esclusione dei portoni, scale ed ascensori d'accesso alle parti residenziali) deve avere un'altezza netta di m 3.30 e deve essere composto da parti chiuse e aperte (porticati, gallerie e simili) in ragione di 2/3 e 1/3 della superficie lorda coperta del nuovo complesso;

5. in aggiunta al contributo di costruzione di cui alla legislazione vigente deve essere assicurata la cessione in proprietà al Comune di una quota di Sa pari al 12% di quella autorizzata da destinare a servizi pubblici;

6. le zone aperte al piano terra devono costituire un passaggio pedonale porticato che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione;

7. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie agibile Sa, devono essere realizzati nel sottosuolo;

8. il nuovo complesso deve essere arretrato, rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale;

9. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;

b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;

c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;

d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;

e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);

f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;

g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);

h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;

i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

10. Ai fini del contenimento energetico il nuovo complesso dovrà rispettare le disposizioni della legge regionale n. 22/2007, ed essere costruito a "bilancio energetico nullo" per rispondere agli obiettivi contenuti nel SEAP (Piano d'azione per l'energia sostenibile) del Comune di Celle Ligure.

11. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:

A) relazione illustrativa che:

1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2014;

2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;

B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;

C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:

1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera B);

2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;

3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;

D) norme di attuazione con l'indicazione:

1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;

2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;

3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;

4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;

E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. Da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;

F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);

G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.

H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

12. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:

a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (la cessione in proprietà al Comune del 12% della Sa autorizzata), gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;

b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

c) *le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*

gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo *sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;*

e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

f) può essere prevista una sistemazione provvisoria dell'attività di vendita delle biciclette, durante la realizzazione dell'intervento, su parte dell'area di cantiere o su un'area pubblica che il Comune potrà concedere temporaneamente allo scopo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-INS): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione, l'area è di grande interesse per lo sviluppo ed il rinnovo urbano del Centro di Celle Ligure. Da un'attività produttiva e commerciale si passerà ad un moderno centro residenziale e commerciale.

B. Risultati da conseguire.

Totale riqualificazione dell'area con la previsione di una ricca dotazione di verde, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane che su quell'area convergono.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un tessuto urbano in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area.

Inoltre dovranno essere verificate le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

2.5 Elementi di riferimento

Art. N. 64 – DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 60CT "Olmo":

• *SUPERFICIE AGIBILE MASSIMA (SA)* ***MQ. 4300****, di cui*

• *MQ.* ***1.300*** *DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALI E SERVIZI (LOCALIZZATI AL PIANO TERRA)*

• *PIANO TERRA PORTICATO SUL FRONTE STRADA*

• *ALTEZZA MASSIMA FUORI TERRA ML.* ***13,00***

• *PARCHEGGI PERTINENZIALI* ***35%min DI SA***

2.6 Consistenza dello stato attuale

• *SEDIME ATTUALMENTE EDIFICATO* ***SA MQ. 6421,80***

• *VOLUME ATTUALMENTE EDIFICATO mc. totali* ***21.365*** *CIRCA di cui:*

Piano seminterrato MQ. 1331,00 X H. ML. 1,90 = 2.528,90 mc.

Piano primo MQ. 1634,10 X H. ML. 3,70 = 6.046,17 mc.

Piano secondo MQ. 1770,40 X H. ML. 3,70 = 6.550,48 mc.

Piano terzo MQ. 1686,30 X H. ML. 3,70 = 6.239,31mc.

• *ZONA ESTERNA COPERTA POSTA A MONTE* ***MQ. 1.000*** *CIRCA.*

2.6 Consistenza delle volumetrie superfici di progetto

• *SA E CUBATURA PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI PROGETTO:*

MQ. 1.646,89 X H. ML. 3,40 = ***MC. 5.599,42 (piano)***

MQ. 402,54 X H. ML. 3,00 = ***MC. 1.207,62 (piano primo)***

• *SA COMMERCIALE A DISPOSIZIONE =* ***MQ. 2.049,43***

• *SA E CUBATURA RESIDENZIALE DI PROGETTO:*

MQ. 955,37 X H. ML. 3,00 = ***MC. 2.866,11 (piano primo)***

MQ. 973,97 X H. ML. 3,00 = ***MC. 2.921,91 (piano secondo)***

MQ. 973,97 X H. ML. 3,00 = ***MC. 2.921,91 (piano terzo)***

MQ. 777,81 X H. ML. 3,00 = ***MC. 2.333,43 (piano quarto)***

• *SA RESIDENZIALE A DISPOSIZIONE =* ***MQ. 3.681,12***

La Superficie agibile totale costruita residenziale è di 3.681,12 mq.

- *CUBATURA EDIFICABILE SOPRASSUOLO:* ***MC. 17.850,40***
- *SA E CUBATURA DI PARCHEGGIO IN PIANO INTERRATO:*

  MQ. 2.437,00 X H. 2,50 ML. = ***MC. 6.092,50***
- *CUBATURA EDIFICABILE TOTALE:* ***MC. 23.942,90***
- *QUOTA PARTE DA CEDERE AL COMUNE (12,00% DI SA)*

  5.730,55 X 12,00% ***MQ. 691,95***

2.7 DIFFERENZA DI VOLUMETRIA

Volume complessivo FUORI TERRA da progetto : 17.850,40 MC.

Volume complessivo ATTUALMENTE edificato: 21.365,00 MC.

Differenza tra volume attuale e volume progettato : 21365,00 – 17.850,40 = 3.514,60 MC

VERIFICA DELLO STANDARD EX DM 1444 DEL 02/04/1968

CALCOLO STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI
CALCOLO ABITANTI TEORICI e standard parcheggio pubblico 17.850,40 mc/80 mc = 223 abitanti teorici 223 x 2,50 mq. = 557,50 mq.
Lo standard a parcheggio pubblico verrà interamente monetizzato
CALCOLO ALTRI STANDARD
STANDARD attrezzature interesse collettivo 223 x 2,00 mq. = 446,00 mq. (Uffici Pubblici da cedere 691,95 mq > 446,00mq) (Eccedenza di 245,95 mq.)
STANDARD verde pubblico (ad uso pubblico) 223 x 9,00 mq. = 2.007,00 mq. (Spazi da Cedere di progetto = 1.830,94 < 2.007,00 mq) (Difetto di 176,06 mq.) **
STANDARD istruzione 223 x 4,50 mq. = 1.003,50 mq. Lo standard a istruzione verrà interamente monetizzato

** : **La mancanza di quota parte dello standard verde pubblico (ad uso pubblico) è compensata dalla eccednza di 245,95 mq. dello standard "attrezzature di uso collettivo".**

3. RELAZIONE TECNICA

Il complesso Olmo

Descrizione generale

Il complesso sarà caratterizzato da una tipologia in linea collegato da passaggi sopraelevati e dai vani scala.

Il blocco è orientato sull'asse nordest -sudovest.

L'edificato sarà composto dal piano seminterrato per posti auto pertinenziali e , da un piano prevalentemente ad uso commerciale e servizi, da un primo piano prevalentemente ad uso servizi e residenza ed infine da tre piani residenziali.

La planimetria complessa del corpo edilizio vuole richiamare per una parte il contesto del tessuto urbano che si raffronta con la zona della stazione, dall'altra mantenere la memoria della fabbrica Olmo e la ricomposizione della collina.

Il valore che dovrà essere predominante è quello legato alla dimensione urbana.

Sarà quindi importante la presenza di una commistione di spazi pubblici e privati, di locali commerciali che interagiscono con la trasparenza della nuova fabbrica Olmo.

Sarà soprattutto importante la successione di percorsi e spazi pubblici su quote diverse, infatti, il complesso dovrà rispettare la natura del sito che è costituito dalla parte terminale di un versante piuttosto acclive, quindi i percorsi pedonali pubblici si svilupperanno su tre livelli.

Il primo, in quota con la statale Aurelia collegherà attraverso i portici, i giardini Mezzano con la Piazza della Stazione ferroviaria.

Il secondo a quota superiore, raggiungibile prevalentemente da una larga mattonata su Via S. Brigida, si svilupperà alla quota degli uffici ASL, l'ultimo servirà a riconnettersi con una gradonata che partirà dai giardini Mezzano, con una serie di percorsi a gradoni di accesso alle abitazioni preesistenti alla costruzione dello stabilimento, che sono state interrotte dalla volumetria della fabbrica.

Struttura portante

Il complesso verrà realizzato in struttura mista, in acciaio e con tecniche tradizionali. Per un maggiore dettaglio degli aspetti costruttivi si rimanda alle future fasi progettuali.

OLMO
Celle Ligure
Aggiornamento 22 Luglio 2016

SUPERFICIE AGIBILE	
TOTALE SUPERFICIE AGIBILE	5.730,55 mq

SUPERFICI AGIBILI TOTALI PER FUNZIONE		
	PIANO TERRA	
COMMERCIALE	Commerciale Olmo (FABBRICA)	932,42 mq
COMMERCIALE	Unità commerciali	425,06 mq
COMMERCIALE DA CEDERE	Uffici pubblici	289,41 mq
	PIANO PRIMO	
COMMERCIALE DA CEDERE	Uffici pubblici	402,54 mq
RESIDENZIALE		955,37 mq
	PIANO SECONDO	
RESIDENZIALE		973,97 mq
	PIANO TERZO	
RESIDENZIALE		973,97 mq
	PIANO QUARTO	
RESIDENZIALE		777,81 mq

TOTALE SUPERFICIE AGIBILE RESIDENZIALE	3.681,12 mq
TOTALE SUPERFICIE AGIBILE COMMERCIALE	2.049,43 mq

TOTALE SUPERFICIE AGIBILE COMMERCIALE DA CEDERE Norma: 12% del totale della superficie agibile 12% di 5730,55 = 687,66 mq	691,95 mq

TOTALE QUOTA DI ERP Norma: 10% del residenziale totale	368,12 mq
LA QUOTA NECESSARIA DI ERP SARA' MONETIZZATA	

CUBATURA	CALCOLO DELLE CUBATURE
PIANO TERRA	1.646,89 mq x 3,40 m = 5.599,42 mc
PIANO PRIMO	1.357,91 mq x 3,00 m = 4.073,73 mc
PIANI SECONDO	973,97 mq x 3,00 m = 2.921,91 mc
PIANI TERZO	973,97 mq x 3,00 m = 2.921,91 mc
PIANO QUARTO	777,81 mq x 3,00 m = 2.333,43 mc
TOTALE CUBATURA	17.850,40 mc

SPAZI PUBBLICI SCOPERTI DA CEDERE ALLA C.A.	
PIANO TERRA	1.035,50 mq.
PIANO PRIMO	460,40 mq.
PIANO SECONDO	335,04 mq.
TOTALE	1.830,94 mq.

PARCHEGGI

PIANO INTERRATO	2.437,00 mq	
TOTALE	2.437,00 mq	82 totali 67 pertinenziali

CALCOLO STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI

CALCOLO ABITANTI TEORICI e standard parcheggio pubblico
17.850,40 mc/80 mc = 223 abitanti teorici 223 x 2,50 mq. = 557,50 mq.

Lo standard a parcheggio pubblico verrà interamente monetizzato

CALCOLO ALTRI STANDARD

STANDARD attrezzature interesse collettivo 223 x 2,00 mq. = 446,00 mq.
(Uffici Pubblici da cedere 691,95 mq > 446,00mq)
(Eccedenza di 245,95 mq.)

STANDARD verde pubblico (ad uso pubblico) 223 x 9,00 mq. = 2.007,00 mq.
(Spazi da Cedere di progetto = 1.830,94 < 2.007,00 mq)
(Difetto di 176,06 mq.)

STANDARD istruzione 223 x 4,50 mq. = 1.003,50 mq.
Lo standard a istruzione verrà interamente monetizzato