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

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Progetto:

ARCHITETTURA AMBIENTE ERGONOMIA 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

data:
GIUGNO 2016

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

Livello di progettazione

PROGETTO PRELIMINARE

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

INDICE

A. Localizzazione territoriale e descrizione
B. Quadri programmatici territoriali e urbanistici
C. Metodologia di Studio
D. Analisi di compatibilità
E. Conclusioni dello studio

COMUNE DI CELLE LIGURE
Ambito territoriale n. 48 Celle Ligure – Varazze
Localizzazione: Comune di Celle Ligure
Previsione PUC: Distretto di Trasformazione TB3.TU
Dimensionamento: 223 nuovi abitanti insediabili

A - LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E DESCRIZIONE

La zona interessata dall'intervento è posta a quota mediana di 4/5 mt s.l.m., DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TB3.TU (è contenuto nell'ambito B3) Superficie territoriale = mq 2.880

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione Schede: Cal, Cs, Rco
Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione Regime normativo: MA (COL-ISS.)
Il distretto è quasi interamente occupato dal volume della fabbrica.
La volumetria è caratterizzata da un corpo principale lungo Via Poggi e da un edificio accorpato alla stessa verso monte, ad uso uffici.
Il Piazzale verso Via SS. Giacomo e Filippo e Piazza Volta, è coperto da una struttura prefabbricata che ha funzione di piazzale di scarico.
In adiacenza al distretto di trasformazione verso sud la zona a verde pubblico dei giardini Mezzano, verso nord la stazione FF.SS., verso est la statale Aurelia e infine a ovest la collina.
Il volume produttivo costituisce sicuramente un elemento ingombrante che pesa nella percezione complessiva dell'area. La mancanza di esercizi commerciali, se non quello della Olmo, ma soprattutto la presenza importante del traffico veicolare senza percorsi protetti per i pedoni, fanno si che la zona sia percepita come una cesura tra il centro storico, e la zona al di là dell'Aurelia con la stazione e lo stabilimento.

Le dimensioni identificative delle due condizioni precedenti e successive la trasformazione prevista sono:

Stato attuale:
Superficie territoriale zona B3: St = 147.665
Superficie territoriale zona TB3: St = 2880
Sedime attualmente edificato Sr mq. 6421,80
Volume attualmente edificato mc. totali 21.365 circa di cui:
Piano seminterrato MQ. 1331,00 X H. ML. 1.90 = 2528,90 mc.
Piano primo MQ. 1634,10 X H. ML. 3.70 = 6046,17 mc.
Piano secondo MQ. 1770,40 X H. ML. 3.70 = 6550,48 mc.
Piano terzo MQ. 1686,30 X H. ML. 3.70 = 6239,31mc.
Zona esterna coperta posta a monte mq. 1.000 circa.

Progetto Urbanistico Operativo Distretto di Trasformazione TB3:
Superficie territoriale zona B: St = 147.665
Superficie territoriale zona TB3: St = 2880
Superficie riferimento totale: Sr= mq 5.730.55
Di cui:
Superficie riferimento residenziale: Sr = mq 3.681.12

Superficie riferimento commerciale: Sr = mq 2.049,43
Di cui superficie riferimento servizi ed uffici pubblici: Sr = mq.691,95
Destinazione d'uso: Du = residenziale, commerciale e servizi pubblici e privati
Tipo edilizio: Te = edificio a blocco
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 1
Altezza massima del fabbricato: H = ml 17.50
Distanza dai confini: Dc = ml 1.60
Distanza tra edifici: De = ml 10.00
Distanza dal filo stradale: Ds = ml 0.90
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

B - QUADRI PROGRAMMATICI TERRITORIALI E URBANISTICI

Nella sottostante tabella viene riportata una sintetica indicazione relativamente agli Strumenti di pianificazione / programmazione vigenti attinenti al carattere della trasformazione in analisi;
Con riferimento alla L.R. 38/98 si evince che la zona in esame non è soggetta a Valutazione di impatto ambientale, a verifica – screening.
Il tipo di intervento non ricade nell'ambito dei casi previsti dall'Allegato 1, 2 e 3 della L.R. 38/98

PTCP □
PTR □
PTC provinciale □
Piano di Bacino (Realizzate opere di messa in sicurezza
zona tipo A)
ora declassata a tipo B
Vincolo idrogeologico □
Zona sismica □
Fascia rispetto stradale □
Fascia rispetto elettrodotti □

C - METODOLOGIA DELLO STUDIO

La presente relazione di analisi di prefattibilità ambientale, non costituisce documento per l'avvio di procedura di Verifica - Screening, a meno di richiesta da parte dell'Amministrazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 38/98
L'obiettivo specifico della trasformazione in esame, che concorre ad un più ampio obiettivo di sostenibilità ambientale, è quello riqualificare una zona industriale da dismettere, con una ricaduta in termini di vivibilità e fruibilità di una zona centrale del comune, prossima alla infrastruttura ferroviaria e skyline naturale di grande impatto per l'accesso veicolare al paese.
La configurazione di massima della trasformazione, prevista dalle norme di attuazione del P.U.C., si può riassumere nel modo seguente:
"La singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di alta qualità architettonica da conseguire attraverso una configurazione moderna del volume a blocco capace di legarsi urbanisticamente ai caratteri peculiari del centro storico (materiali, dissonanze, asimmetrie)....."art. 63 PUC.

D - ANALISI DI COMPATIBILITA'

COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Suolo

Geologia ed idrologia

La zona in esame si colloca a quote comprese tra 3.5 e 5.0 metri s.l.m. lungo il margine della piana alluvionale del Rio S. Brigida, in sponda destra dello stesso, ed a ridosso della fascia costiera di Celle Ligure (cfr. allegata corografia, scala 1;10.000). L'area in questione è situata nell'abitato di Celle ed è compresa tra la linea ferroviaria Genova - Ventimiglia a monte e la Strada Statale n.1 "Aurelia" a valle.
Il Rio S. Brigida è tombinato nel tratto terminale che sottopassa l'abitato di Celle, a partire dalla linea ferroviaria fino allo sbocco a mare.
Numerosi interventi antropici realizzati nel corso degli anni hanno parzialmente modificato l'assetto morfologico originario della zona.
Il substrato roccioso è rappresentato da una formazione denominata "Formazione di Molare" (cfr. allegato stralcio carta geolitologica, scala 1:10.000); si tratta di un conglomerato con ciottoli poligenici di dimensione variabile, più o meno cementati da una matrice sabbioso limosa debolmente calcarea; il conglomerato è spesso associato ad arenarie medio-grossolane ed a livelli più marnosi.
Nella zona in esame il substrato affiora localmente lungo il versante a monte dello stabilimento industriale, mentre nell'area direttamente interessata dall'intervento è possibile che si riscontrino modesti spessori (3-5metri) di depositi alluvionali e/o detritici frammisti a depositi di spiaggia.
I deflussi superficiali fanno riferimento al Rio S. Brigida ed ai sistemi di canalizzazione degli edifici e delle strade circostanti. All'interno del modesto spessore di materiali sciolti che sovrastano il substrato roccioso e nella porzione superficiale (alterata e disarticolata) dello stesso è possibile la presenza di una falda acquifera direttamente collegata ai regimi del rio.

Fasce fluviali

L'ambito in esame è nella fascia sondabile di tipo A (recentemente declassata a B) del torrente Sanda (Rio S. Brigida)

Movimenti franosi

Non vi è presenza di frana
Suscettività al dissesto idrogeologico
Livello bassa di pericolosità geomorfologia.

Zonizzazione sismica

Con riferimento al OPCM 3519 del 2006, il Comune di Celle Ligure ricade in zona sismica 4, caratterizzata da un valore di accelerazione massima di 0.05g.
Il suolo di fondazione delle opere in progetto rientra nella categoria A, ovvero "Formazioni litoidi o suoli omogenei molto rigidi" caratterizzati da Vs30 > 800 m/sec.

Aria, acqua, flora, fauna, biodiversità

Qualità dell'aria

L'intervento determina zone interne con percorsi ed aree protette dal traffico veicolare, migliorando quindi la qualità dell'aria tramite una notevole quota di copertura dei tetti a giardino pensile realizzato a prato.

Degrado del suolo

Si rimanda alle valutazioni emerse nello studio di pre-caratterizzazione ambientale svolto dal Dott. Sandro Mirenghi.

Microclima

Non si hanno emissioni inquinanti e fenomeni di disboscamento tali da alterare le caratteristiche climatiche, anzi le coperture a verde migliorano il micro clima.

Piantumazioni

L'intervento prevede la sistemazione di una quarantina di nuovi di alberi ad alto fusto.

Biodiversita

Non vi è presenza di SIC

Aree di protezione naturalistica

L'intervento ricade in area urbana

Aree di protezione faunistica

L'intervento ricade in area urbana

Inquinamento acustico

La principale fonte di rumore deriva dalla strada statale, l'intervento proposto prevede tutta una serie di materiali e sistemi per mitigare e ridurre al minimo l'inquinamento aqustico.

Inquinamento elettromagnetico

Non si segnala la presenza di elettrodotti ed altre fonti di emissione
Smaltimento rifiuti

L'incremento demografico previsto non comporta variazioni di rilievo.

Risparmio energetico

Nella realizzazione del manufatto in progetto, verranno impiegati isolanti termici in totale conformità con quanto previsto dalla normativa, in materia di contenimento e

miglioramento del fabbisogno energetico.
La generazione termica degli edifici sarà fortemente improntata sul risparmio energetico impiegando fonti equiparate a quelle rinnovabili: viene adottato un sistema di trigenerazione con impiego di un cogeneratore termico/elettrico che consente di fornire fluido caldo e freddo quest'ultimo attraverso un assorbitore a bromuro di litio alimentato da fluido caldo (come energia primaria).
Lo stesso fluido caldo viene poi impiegato per la generazione termica dell'acqua calda sanitaria sempre quindi del tipo centralizzato.
Contemporaneamente alla generazione termica, sarà prodotta energia elettrica destinata ai servizi generali del complesso.

Rischio tecnologico

Non ci sono impianti a rischio.

COMPATIBILITA' TERRITORIALE

Infrastrutture

Dotazione di urbanizzazione a rete

L'area è dotata di rete idrica e fognaria, l'intervento di trasformazione integra la rete di percorsi esistente con conseguente adeguamento della pubblica illuminazione.

Accessibilità

Miglioramento dell'accessibilità pedonale, con l'inserimento di impianti meccanizzati ad uso pubblico e la riconnessione di percorsi tra il centro storico e la stazione, e tra le abitazioni sulla parte collinare dietro alla zona di intervento, ed il livello della strada statale.

Dotazione di urbanizzazione secondaria

aree pubbliche di verde con percorsi pedonali e arredo urbano di circa 1.650 mq.

Aspetti socio economici

Agricoltura

Nessuna variazione numero addetti.

Attività produttive

Mantenimento dell'attività produttiva nel nuovo edificio,e aumento di addetti nel settore commerciale, conseguenza della
realizzazione di nuove unità commerciali, che troveranno spazio nel manufatto in progetto.
Miglioramento generale dell'offerta di tipo commerciale a servizio della zona oggetto di intervento.

Residenzialità

Aumento disponibilità alloggi e miglioramento del valore per le unità residenziali esistenti e prossime all'intervento .

Integrazione sociale

Aumento del grado di coesione sociale in seguito alla realizzazione di spazi pubblici e servizi di carattere comunale e sovra comunale (uffici comunali, uffici Asl, studi medici)

Turismo

La riqualificazione di un vuoto urbano,permette la ricucitura col territorio e la vicinanza del centro storico.
Tale riqualificazione ha sicuramente una ricaduta positiva sull'immagine turistica della località.

Risorse culturali

La realizzazione di uno spazio tematico contestualizzato come la proposta del museo Olmo rappresenta un significativo apporto di tipo culturale al progetto.

Assetto insediativi

Evoluzioni avvenute del sistema insediativo

Storicamente la zona, che si trova al di fuori del percorso storico dell'Aurelia, e dall'abitato che si concentrava linearmente sul mare, era costituita dagli ultimi poggi di una zona collinare su cui sorgevano degli orti, alcune ville ancora oggi presenti e il complesso delle Suore Canossiane, poi ampliato negli anni '80.
Lo stabilimento industriale nasce nel 1938, al termine del processo urbanistico che ha portato alla creazione di vaste aree edificabili con lo spostamento dell'Aurelia e la creazione dei muri di contenimento.
Lo stabilimento diviene in questi anni una delle maggiori realtà produttive del comprensorio, la sede viene ampliata, e la posizione diviene strategica dopo lo spostamento del tracciato della strada statale.
Già durante la redazione del PRG negli anni '80, l'area è inserita come zona di trasformazione, le funzioni ammesse e la riqualificazione prevista, a parte alcuni particolari è quella poi recepita nella variante adottata nel 1977, e oggi recepita dal nuovo PUC:
Tutta l'area ricade nella zonizzazione del PUC nel distretto di trasformazione TB3.
L'intervento proposto soddisfa le richieste del vigente strumento urbanistico, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso che ricuce il tessuto urbano apportando una forte riqualificazione.

Consumo del suolo

Superficie territoriale zona B3: St = 147.665
Superficie territoriale zona TB3: St = 2880
Attualmente la superficie edificata è mq. 6421,80
L'intervento prevede una superficie edificata di mq 5.730,55

Tale diminuzione è inoltre compensata dalla tipologia edilizia che è caratterizzata da uno spazio aperto verso la collina rispetto ai volumi costruiti finalizzati ad una totale riqualificazione del tessuto insediativo e degli spazi aperti, migliorando la vivibilità attraverso l'individuazione di spazi collettivi caratterizzati da fruizione pubblica.

Risorse spaziali disponibili

Il PUC assegna alla zona TB3 la specifica di distretto di trasformazione con l'obbiettivo di complessivo riassetto dell'area.

Aree produttive dismesse

Tutta l'area del distretto può essere considerata zona produttiva da dismettere.Il progetto prevede si la dismissione della vecchia fabbrica ,ma la ricollocazinone in loco dell'attività della Olmo ma con una rivisitazione dell'operabilità della componistica delle biciclette.

Aree verdi in ambito urbano

E' presente un'area verde a confine del Distretto verso sud, i giardini Mezzano, che vengono collegati attraverso percorso pedonale alla struttura di progetto e costituiscono un prezioso momento di interruzione del sistema insediativo.

Paesaggio

Tipologie insediative e caratteri linguistici

Il complesso residenziale, sarà edificato nel massimo rispetto della memoria storica della fabbrica Olmo e nellostesso tempo si raccoderà col contesto urbano appotando una riqualificazione dell'insieme.
Il complesso delle "Canossiane", a confine del Distretto, viene edificato negli anni '80 inglobando parte di un convento delle omonime suore, tale intervento edilizio ,per varietà di soluzioni e caratteri morfologici, si avvicina alla paerte di progetto prevista con una soluzione tipologica similare storica, e rappresenterà quindi un elemento di fondale sufficientemente omogeneo in accordo col nuovo complesso.

Interferenza con le visuali panoramiche e impatto con i valori paesaggistici

L'intervento essendo caratterizzato da un solo bloccho libererà alcune visuali oggi ostruite verso mare dal blocco della fabbrica,

Connessioni con l'intorno immediato ed interferenze

L'intervento nel suo complesso, non concorre ad un impatto negativo e/o dequalificante per i valori paesaggistici della zona, in quanto il nuovo insediamento mantiene l'impianto originario inserendo una componente di architettura che dialoga con l'esistente,riprende i caratteri tipologici ed aggregativi caratteristici del tessuto urbano , rompendo però la regola di organizzazione spaziale degli edifici a blocco presenti, basata sul forte rapporto che si è venuto a creare dopo lo spostamento dell'asse viario della SS1, tra percorso e insediamento.
L'intervento avrà massimo rispetto dell'esistente "orto urbano" trasformato in giardino pubblico verso Sud aumentando la fruibilità attraverso un collegamento pedonale con la nuova edificazione.

COMPATIBILITA' ECONOMICA

Il Progetto Urbanistico Operativo è interamente di iniziativa privata.

Si rimanda al Piano Economico Finanziario

SINTESI FINALE DELL'ANALISI DI COMPATIBILITA'

	LIVELLO DI COMPATIBILITA'		
	BASSA	MEDIA	ALTA
INDICATORI/OBIETTIVI			
COMPATIBILITA' AMBIENTALE			
SUOLO			
Geologia ed idrogeologia			✓
Fasce fluviali		✓	
Movimenti franosi			✓
Suscettività al dissesto idrogeologico			✓
Zonizzazione sismica			✓
ARIA, ACQUA, FLORA, FAUNA, BIODIVERSITA'			
Degrado del suolo			✓
Microclima			✓
Inquinamento acustico			✓
Inquinamento elettromagnetico			✓
Smaltimento rifiuti			✓

	LIVELLO DI COMPATIBILITA'		
	BASSA	MEDIA	ALTA
INDICATORI/OBIETTIVI			
COMPATIBILITA' TERRITORIALE			
INFRASTRUTTURE			
Dotazione di urbanizzazione a rete			✓
Accessibilità			✓
ASPETTI SOCIO ECONOMICI			
Residenzialità			✓
Integrazione sociale			✓
Turismo			✓
Inquinamento acustico			✓
ASSETTO INSEDIATIVO			
Evoluzioni avvenute del sistema insediativo			✓
Consumo di suolo			✓
Risorse spaziali disponibili			✓
Aree verdi in ambito urbano			✓
PAESAGGIO			
Tipologie insediative e caratteri linguistici			✓
Interferenza con le visuali panoramiche e impatto con i valori paesaggistici			✓
Connessioni con l'intorno immediato ed interferenze			✓

COMPATIBILITA' ECONOMICA			
COSTI DELL'INTERVENTO			
Valutazione dell'incidenza dei costi di urbanizzazione			✓

E – CONCLUSIONI

Dallo studio effettuato emerge che l'intervento di riqualificazione proposto, risulta altamente compatibile dal punto di vista ambientale, territoriale ed economico e decisamente in linea con le prescrizioni e indicazioni fornite dal quadro programmatico territoriale e urbanistico.
La nuova edificazione proposta e la riqualificazione degli spazi pubblici, per quanto ad ubicazione, a tipologia costruttiva ed a peso insediativo, confermano le previsioni espresse dai principali strumenti di pianificazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.