



## Comune di Vado Ligure Provincia di Savona

**PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA AREE EX ZINOX**  
Intervento di RIGENERAZIONE URBANA  
ai sensi del L.R. del 29/11/2018 n. 23 in Variante al PRG vigente

### Committente

**Zinox Immobiliare S.r.l.**  
Via Adda, 44/46 - 20882 Bellusco (MB)

### Progettisti



**ARCHITETTURA**  
**Peluffo & Partners**



**ARCHIPAES & PARTNERS**



**VP6**  
ENGINEERING



**SIGE**  
INGEGNERIA AMBIENTALE E TERRITORIALE



#### **Peluffo&Partners Architettura srl**

**Sede Operativa**  
Via Salomoni 79, 17012 Albissola Marina SV  
tel 019 48 77 35

**Sede Legale**  
Via Roma 3/5, 16121 Genova  
**Mail:** amministrazione@peluffoandpartners.com  
**PEC:** gpepartnersarchitettura-srl@legalmail.it  
Referente: Arch. Gianluca Peluffo

#### **Archipaes&Partners**

**Sede Legale**  
Via Salomoni 109, 17012 Albissola Marina SV  
tel 019 48 82 53

**Mail:** archipaes@gmail.com  
**PEC:** anna.pisani@archiworldpec.it  
danilodemi@archiworldpec.it  
Referente: Arch. Anna Pisani - Arch. Danilo Demi

#### **VP6**

**Sede Legale**  
Via Roma n. 14, Finale Ligure (SV)  
**Mail:** info@vp6.eu **PEC:** info@pec.vp6.eu  
Referente: Geom. Luca Finocchiaro

#### **SIGE (Analisi di rischio)**

**Sede Legale**  
Via Renata Bianchi n. 38, Genova (GE)  
**Mail:** info@sige.ge.it  
Referenti: Dott. Riccardo Palenzona-Ing. Barbara Giojelli-  
Dott. Giorgio Ligorini Geologo

**Dott. Paolo Peirone - Geologo (Studio geologico)**  
**Sede Legale** Via Barrili 4/1, Savona (SV), tel 3472764854  
**Mail:** paolopeirone@statolimiti.it

progetto rigenerazione urbana



n° tavola **VRZ-RU-ED01.B**

scala -

oggetto **Relazione illustrativa**

fase **Fattibilità urbanistica**

data consegna **maggio 2025**

commessa **VRZ**

| rev. | data     | redatto | verificato | approvato | oggetto revisione |
|------|----------|---------|------------|-----------|-------------------|
| B    | 15/05/25 | gc      | gp         | P&P       | seconda emissione |
| A    | 06/03/24 | sd      | gp         | P&P       | prima emissione   |

nome file 250305\_VRZ\_Progetto Rigenerazione Urbana\_gc

DRAWINGS COVERED BY COPY RIGHT\_PELUFFO & PARTNERS ARCHITETTURA SRL

co.ge.fin.

# VRZ

Vado Ligure Ex Aree Zincol

MAGGIO 2025



Peluffo & Partners  
ARCHITETTURA



ARCHIPAES & PARTNERS  
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA

**COMUNE DI VADO, SAVONA**

**FATTIBILITA' URBANISTICA**

**Peluffo & Partners**

ARCHITETTURA

**Laboratorio**

Studio Lucio Fontana.  
Pozzo Garitta 28, 17012 Albissola Marina. SV  
Riviera Italiana

**Sede Operativa**

Via Salomoni 79, 17012 Albissola Marina. SV  
Riviera Italiana  
tel 019 48 77 35

**Sede Legale**

Via Roma 3/5, 16121 Genova  
info@peluffoandpartners.com  
www.peluffoandpartners.com

**Archipaes & Partners**

Via Salomoni 109, 17012 Albissola Marina. SV  
Riviera Italiana  
tel 019 48 82 53  
info@archipaes.eu  
www.archipaes.eu

**CONTENUTI**

- \_ STATO ATTUALE
- \_ IPOTESI D'INTERVENTO
- \_ FOTOINSERIMENTI



**Peluffo & Partners**  
ARCHITETTURA



**ARCHIPAES & PARTNERS**  
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA



# VRZ

## Vado - Zincol Informazioni storiche

### **Modernità Mediterranea**

#### **PER UN PROCEDIMENTO ANALOGICO-EVOCATIVO**

La storia industriale di Vado Ligure si sovrappone a quella romana, praticamente invisibile, e al lavoro di Arturo Martini, aderente fisicamente e matericamente alle cose e allo spirito del luogo.

Una storia industriale e portuale italiana, anglosassone, francese, che per certo non ha risparmiato praticamente nulla del paesaggio e della città, degli esseri umani.

Il lavoro, lo sappiamo, ha una grande dignità.

Rigenerare e convertire un sito industriale non è riportarlo alle condizioni originarie, perdute, spesso sconosciute.

La definizione di un linguaggio per questi luoghi, e la determinazione di forme non allotrie o inventate, ma che esistono e attraversano il tempo e i luoghi, si declinano in questa proposizione di analogia.

Questa breve relazione introduttiva al percorso di Rigenerazione Urbana, tenta di rafforzare la convinzione della necessità di un dialogo attivo, concettuale, materiale, evocativo, collettivo e popolare con la storia e la genealogia di un luogo.

L'analisi della tradizione popolare e mediterranea dell'architettura razionalista e moderna italiana è la chiave di partenza di questo progetto urbano e architettonico

Lo scopo di questa azione progettuale è quello di creare edifici che possano sembrare essere sempre vissuti ed esistiti in quel luogo, ma nello stesso tempo regalare un'idea di contemporaneità e vita quotidiana possibile nella bellezza del paesaggio, della città e dell'architettura.

Chiaramente l'essenzialità del tema di Rigenerazione Urbana è quello di Ri-Costruire un'urbanità, ovviamente diversa da quella precedente che, in questo luogo, non era attiva in alcuna maniera.

Allora l'idea di creare una connessione fra l'area urbana di Zinola e quella di Vado, attraverso la realizzazione di un sistema urbano lineare di corti urbane una delle quali pubbliche con funzioni collettive e di quartiere al piano terra.

Vado Ligure ha una lunghissima storia di polo industrializzato. La tradizione industriale di questo comune ha radici nella fine del XIX secolo e ancora più marcatamente dai primi anni del 900, periodo in cui Vado Ligure visse una forte crescita.

L'espansione delle attività produttive sul territorio trasformò la località da borgo costiero a importante centro industriale diventando successivamente per un lungo periodo uno dei comuni a maggiore concentrazione industriale d'Europa (si stima che negli anni 50', 60' e 70' che su una popolazione di circa 8000 abitanti, lavorassero circa 5000- 6000 operai).

L'impetuoso per certi versi incontrollato sviluppo industriale fu agevolato anche dallo sviluppo dei collegamenti ferroviari con Genova e il Piemonte e dal costante potenziamento portuale.

Tutto ciò impose grandi cambiamenti con la costruzione oltre alle industrie insediatesi nella piana, di case e abitazioni popolari e un servizio di trasporto pubblico che collegava il capoluogo a Porto Vado.



Già nel 1906 vi si insediò una fabbrica di refrattari per la siderurgia nota come la fabbrica di Paul Michallet e nel 1907 la statunitense Westinghouse con uno stabilimento per la produzione di locomotive elettriche, stabilimento poi acquisito dalla Tecnomasio Italiano-Brown-Boveri, che ne rimarrà proprietaria fino alla fine degli anni 80' con la conseguente nascita dell'ABB ceduta nel 2001 al colosso dei trasporti canadese Bombardier. È il 1912 quando anche la Fornicoke altra azienda siderurgica storica a forte impatto ambientale, trasferisce la propria cokeria dalla foce del Letimbro di Savona a Vado, per poter utilizzare un'area più estesa e un pontile sul mare. L'attività industriale proseguirà per interi decenni fino alla dismissione definitiva piuttosto recente e il contestuale insediamento di un grande centro commerciale nelle aree dismesse.

Con lo sviluppo industriale incrementatosi durante la prima guerra mondiale anche i traffici portuali crebbero. Oggi oltre allo sbarco di materie prime destinate alle industrie liguri e della pianura padana (sono numerose le petroliere fanno del porto di Vado uno dei primi porti per quanto riguarda il petrolio e i suoi derivati) esiste una fitta attività portuale di traghetti che collegano il comune alla Corsica, alla Sardegna.

In questo settore ha trovato collocazione ed è tutt'oggi insediamento importante, uno dei più importanti impianti per la produzione di lubrificanti finiti del gruppo Infineum, con una capacità di oltre 100.000 tonnellate l'anno ed un impianto per la produzione di carburanti del gruppo ExxonMobil.

A Vado è anche presente un importante oleodotto per mezzo del quale i combustibili vengono spediti verso Milano e la Germania.

Altra azienda storica è stata quella della "OCV" che ha chiuso l'attività nel 2012 e che dal 1925 ha operato in loco prima come Società Anonima Azogeno specializzata nella produzione di azoto sintetico per la preparazione dei concimi ma anche per l'industria bellica, dove l'azoto sintetico veniva utilizzato per la fabbricazione di esplosivi. E' nel 1936 che prende avvio la produzione di cianuro di sodio e derivati uniti alla fabbricazione dei solfati e dei concimi chimici. Undici anni dopo la sua nascita l'Azogeno cede una quota azionaria all'allora CIELI (Compagnia Imprese Elettriche Liguri.) e da questa nuova società nasce la Applicazione Processi Elettrochimici A.P.E poi definitivamente trasformata in Vitrofil con la conversione alla produzione di filati di vetro confluita nella Saint Gobain a partire dal 1987. Accanto ad essa, ha avuto una notevole importanza l'industria meccanica che ha visto la localizzazione di un grande stabilimento Fiat per la produzione di parti meccaniche per autovetture, oltre che il proliferare di un alto numero di piccole e medie imprese che fanno del tessuto produttivo una realtà ancora oggi complessa con tutte le problematiche anche ambientali annesse.



**Peluffo & Partners**  
ARCHITETTURA



**ARCHIPAES & PARTNERS**  
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA

# VRZ

## Vado - Zincol Informazioni storiche

Lo stabilimento ZINCOL OSSIDI di Vado Ligure, entra in attività dal 1904 quando con il nome di “G.B. Gualco” iniziò a fondere i minerali di zinco estratti dalle miniere della Sardegna.

Successivamente si trasformò in Gualco-Pertusola e poi Pertusola, fino al 1988 quando fu rilevata da Felice Colombo. La sede attuale, in località Murate che occupa una superficie di 20 mila metri quadrati e di questi 8 mila coperti, per circa 75.000 mc. A partire da 2017 L'azienda, controllata dal gruppo Cogefin ha spostato la propria attività a Ferrania, con un investimento per rafforzare le proprie produzioni di ossido di zinco, composto usato nell'industria della gomma e della ceramica ma anche, nella sua qualità più raffinata, in produzioni delicate quali farmaci, cosmetici, oli lubrificanti.

L'area Ex Zincol Ossidi ha una collocazione strategica e simbolica per il territorio di Vado e Savona, perché segna un ingresso alla città, e corrisponde ad un'area di lungomare che ha subito importanti trasformazioni qualitative e pubbliche, con la realizzazione della nuova passeggiata a mare di Vado Ligure e la relativa pista ciclabile, connessa a quella di Via Nizza di Savona.

L'intorno, a parte questi interventi pubblici di qualità, è circondato da un tessuto costruito sfrangiato, disomogeneo, allotrio, di differenti altezze, di bassa qualità edilizia e architettonica, con aree industriali dismesse, impianti sportivi.

L'ipotesi d'intervento, dentro a un percorso di Rigenerazione Urbana concordato fra Comune di Vado e Regione Liguria, è quello di mantenere parte del sedime industriale esistente, in particolare i capannoni collocati a ponente all'interno dell'area, con la loro riqualificazione e trasformazione in attività di servizio pubblico per anziani (per circa 1200 mq) e attività commerciali di media e piccola dimensione.

L'operazione, dal punto di vista privato, prevede una diminuzione del 25% delle volumetrie esistenti, con la collocazione di una volumetria residenziale di circa 17.335 mq e 2180 mq di commerciali, con 1268 mq di servizi pubblici collettivi, collocati al piano terra.

La commistione fra mantenimento dei sedimenti industriali a funzioni di servizio e commerciali, e di nuovi volumi residenziali, ha portato ad una proposta di linguaggio, tipologia e struttura urbana composta di due isolati con corti, una pubblica, verso Vado Ligure, dove sono collocati al piano terra le Funzioni Pubbliche.

Il riferimento linguistico è la mediterraneità delle architetture di Daneri (Piazza Rossetti e Corso Italia a Genova), che uniscono razionalità compositiva (telaio strutturale e linearità dei volumi) con la leggerezza e l'apertura delle bucatore e dei sistemi di oscuramento colorati.



**Peluffo & Partners**  
ARCHITETTURA



**ARCHIPAES & PARTNERS**  
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA



# VRZ

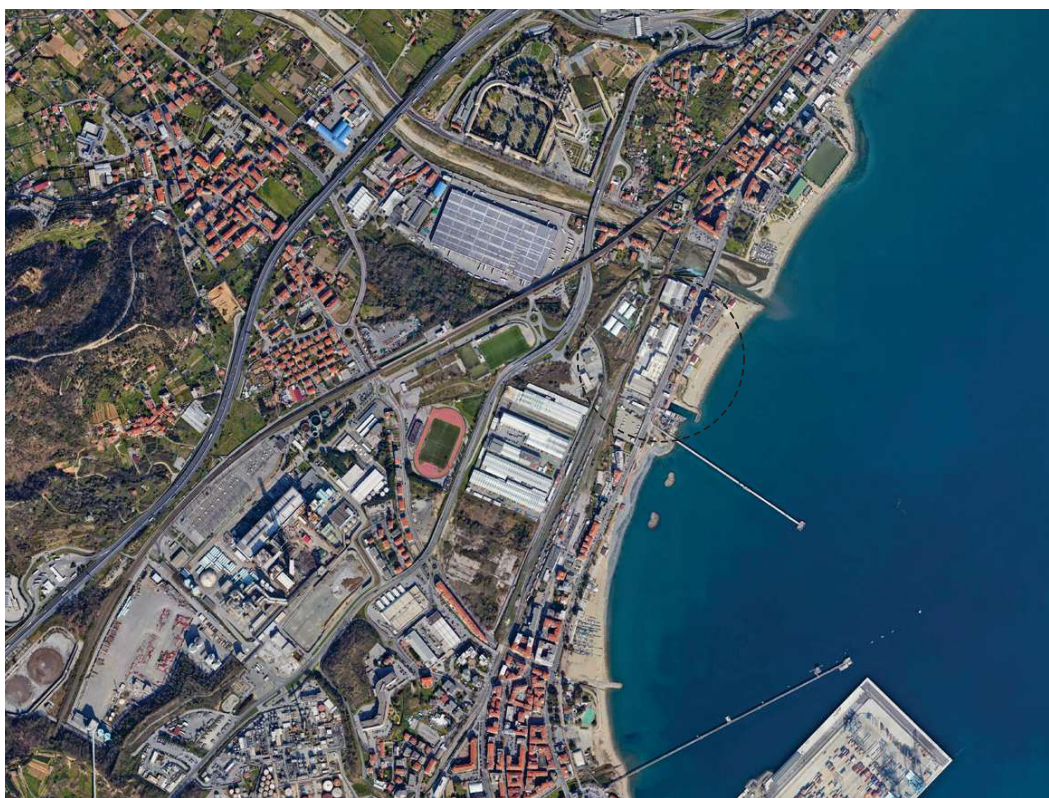
## Vado - Zincol Inquadramento urbanistico

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

I volumi sono inseriti in zona I.15 - Industriale – normata dall' Art.14 delle norme di attuazione del vigente piano regolatore.

In questa area sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.



Fotopiano\_Scala 1:10000







# VRZ

## Vado - Zincol Stralcio PRG

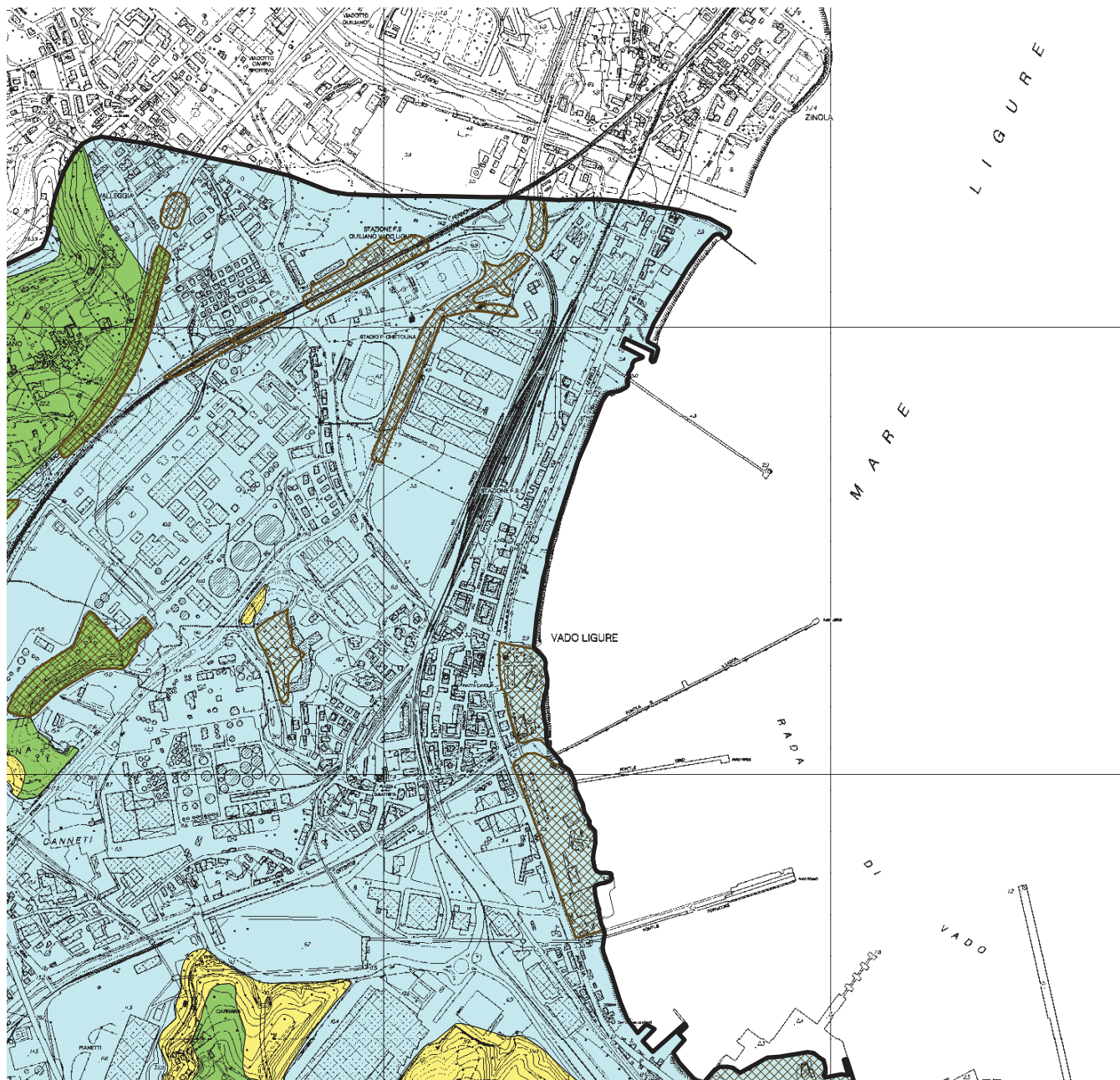
|                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | limiti comunali                                                                                                                    |
|                                     | limiti di zona                                                                                                                     |
|                                     | limiti di sottozona                                                                                                                |
|                                     | limiti di rispetto cimiteriale                                                                                                     |
| <u>Zone per insediamenti residenziali o assimilabili</u>                                                             |                                                                                                                                    |
|                                     | zone di conservazione e risanamento                                                                                                |
|                                     | zone di ristrutturazione                                                                                                           |
|                                     | zone semintensive                                                                                                                  |
|                                     | zone estensive                                                                                                                     |
| <u>Zone per insediamenti produttivi o assimilabili</u>                                                               |                                                                                                                                    |
|                                     | zone industriali                                                                                                                   |
|                                     | zone portuali non demaniali                                                                                                        |
|                                    | aree demaniali marittime con prevalenti funzioni urbane (P.R.P.)                                                                   |
|                                   | aree demaniali marittime ad uso portuale (P.R.P.)                                                                                  |
|                                   | cave e discariche nei limiti autorizzati                                                                                           |
|                                   | zone balneari                                                                                                                      |
| <u>Zone per l'esercizio delle attività agro - forestali per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale</u> |                                                                                                                                    |
|                                   | zone agricole di presidio ambientale                                                                                               |
|                                   | zone agricole di protezione naturale                                                                                               |
| <u>Zone e sottozone individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale</u>                                  |                                                                                                                                    |
|                                   | manufatti emergenti                                                                                                                |
|                                   | nuclei storici (parti del territorio collinare interessate da aggregati storici costituenti nucleo consolidati)                    |
|                                   | sottozone edificate: nuclei di interesse storico paesistico ambientale                                                             |
|                                   | sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona R                                                                              |
|                                   | sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona E                                                                              |
|                                   | sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona Ag                                                                             |
|                                   | sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona I                                                                              |
| <u>Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico</u>                                         |                                                                                                                                    |
|                                   | Sp - Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano ex art. 3 D.M. 1444/1968 di progetto |
|                                   | zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico d'interesse territoriale ex art. 4 D.M. 1444/1968            |
|                                   | zone ed attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico esistenti                                                    |
| <u>Viabilità autostradale nelle direttrici A10 A7 A6 e nuove strade e ferrovie</u>                                   |                                                                                                                                    |
|                                   | sedime autostradale e ferroviario                                                                                                  |
|                                   | nuovi tracciati stradali e ferroviari                                                                                              |



**Peluffo & Partners**  
ARCHITETTURA



**ARCHIPAES & PARTNERS**  
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA



Piano di Bacino\_Stralcio per l'assetto idrogeologico  
 Carta della suscettività al dissesto dei versanti  
 Scala 1:10.000

## LEGENDA

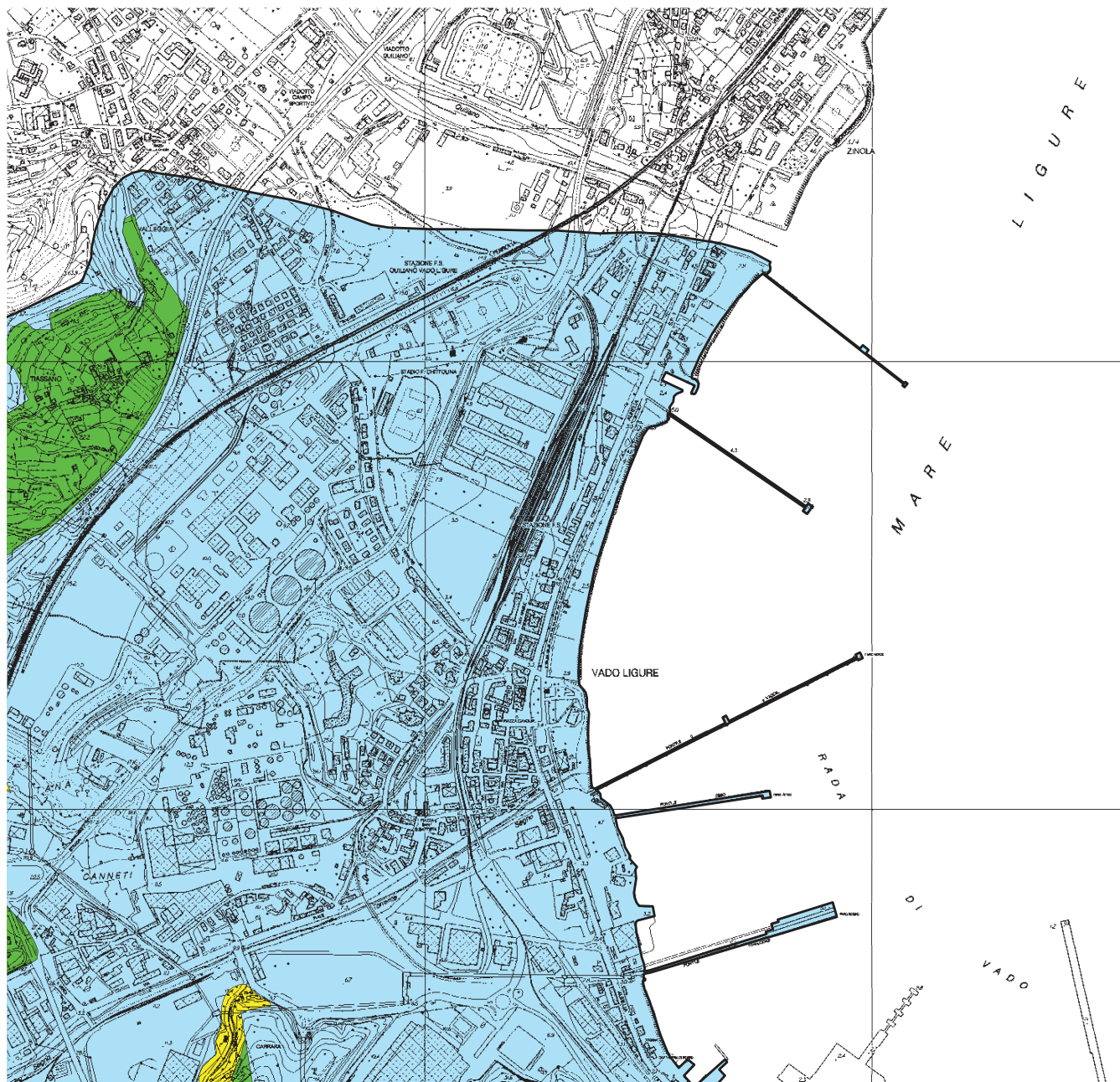
### Classi di suscettività al dissesto:

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Pg4 - MOLTO ALTA - aree in frana attiva    |
|  | Pg3a - ALTA - aree in frana quiescente     |
|  | Pg3b - ALTA - aree non in frana quiescente |
|  | Pg2 - MEDIA                                |
|  | Pg1 - BASSA                                |
|  | Pg0 - MOLTO BASSA                          |

### Classi speciali:

|                                                                                     |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | Tipo A - Cave attive, miniere attive             |
|  | Tipo A - Discariche in esercizio                 |
|  | Tipo B1 - Cave inattive, miniere abbandonate     |
|  | Tipo B2 - Discariche dismesse, riporti antropici |
|  | Limite del piano di bacino                       |



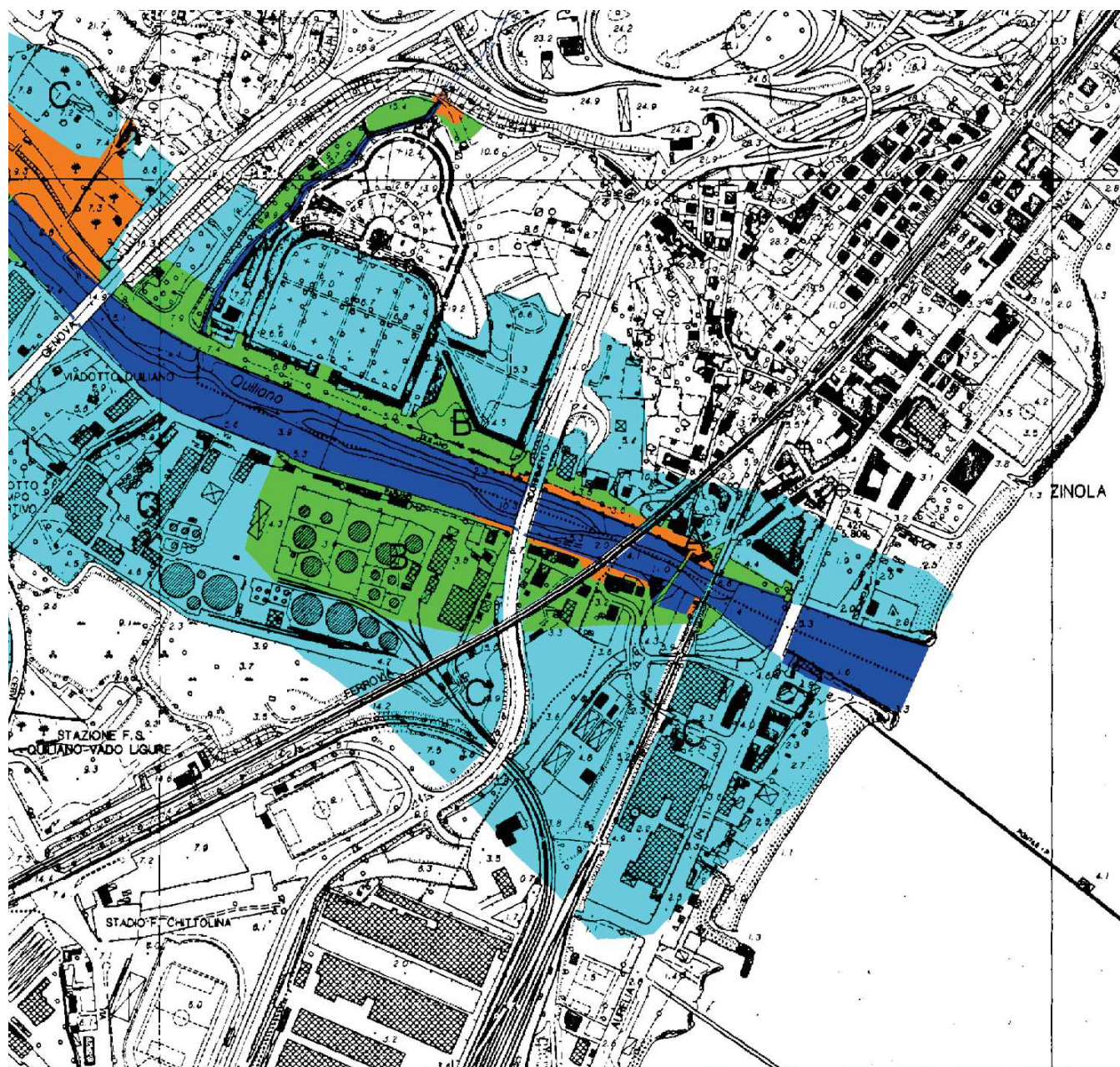


Piano di Bacino\_Stralcio per l'assetto idrogeologico  
 Carta del rischio Geomorfológico  
 Scala 1:10.000

Classi di rischio geomorfológico:







Piano di Bacino\_Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico  
 Carta delle Fasce di Inondabilità  
 Scala 1:5.000

FASCE DI INONDABILITA'  
 TORRENTE QUILIANO  
 TORRENTE QUAZZOLA  
 RIO MADONNA DEL MONTE

 Fascia A

 Fascia B

 Fascia C

 Alveo attuale

## IPOTESI D'INTERVENTO E PROCEDURA

Volendo prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse, inserendo quindi la residenza, il progetto di recupero potrà essere autorizzato in attuazione della L.R. 23/2018 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO DEL TERRITORIO AGRICOLO", il cui principio cardine è quello di favorire la rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico e edilizio.

Secondo quanto indicato all' art. 2 comma 1 della citata norma al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato, il Comune, anche su proposta del privato, può individuare ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che necessitino appunto di interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale.

Le porzioni di territorio per essere ricompresi in tale perimetrazioni dovranno contenere almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione;
- b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni;
- c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale;
- d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali.

L'area in esame ha le caratteristiche di cui alle lettere b) e c) del citato articolo di legge e pertanto può essere oggetto di una proposta di perimetrazione di iniziativa privata da svilupparsi secondo le indicazioni contenute nel comma 2 dell'art. 2. All'interno dell'ambito di rigenerazione così individuato si potrà procedere all'attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione come indicato all'art. 3 lettera b) punti 1), 2) e 3). Considerata la necessità di aumento del carico insediativo l'intervento in progetto dovrà necessariamente qualificarsi come variante al PUC da attuarsi in conformità alla procedura indicata all'art. 4 della L.R. citata.

Chiaramente lo spirito sotteso alla normativa di Rigenerazione Urbana, evidenziato anche dagli Uffici della Regione, è che l'intervento, se di iniziativa privata, evidenzia un interesse pubblico specifico, non limitato al generico recupero del degrado, ma più specificamente con funzioni e spazi di uso pubblico.





## **ASPETTI PAESAGGISTICI, STRATEGICI E IPOTESI D'INTERVENTO**

Dal punto di vista paesaggistico risulta evidente il sito d' intervento non consente dal punto di vista paesaggistico la ricollocazione per intero delle volumetrie esistenti.

L'ipotesi proposta è quella di un mixing funzionale, comprendente:

- Attività commerciali e direzionali
- Residenziale
- Servizi pubblici
- Spazi di verde pubblico

Considerando l'ipotesi di dedicare alcuni dei capannoni esistenti (per mantenere attuale distanza da ferrovia), e di restare entro i 10 piani massimi di altezza si propone di collocare nell'area:

- 2.180 mq di commerciale e/o direzionale
- 17.335 mq di residenziale
- 3.733 mq spazi interesse e uso pubblico

Nello specifico l'edificio che andrebbe ad essere occupato dagli spazi di servizi pubblici, su indicazione della Pubblica Amministrazione (2023), si ipotizza destinato a servizi agli anziani, come ambulatori e riabilitazione. Gli aspetti di livello di finitura, proprietà dell'immobile di servizi pubblici saranno definiti in sede di Convenzione.

Sarà inoltre messo in sicurezza, secondo le indicazioni degli uffici regionali già recepite, il rio interno all'area, oggi tombinato, e che verrà scoperto e messo in sicurezza.

Come evidenziato nelle tavole di progetto, si propone di riutilizzare il capannone ad ovest dell'area, nel suo ingombro planimetrico ma con una riduzione delle altezze e una rivisitazione completa dei suoi fronti, all'attività commerciali principale. Alcuni dei capannoni limitrofi saranno ugualmente oggetto di ristrutturazione edilizia, con la rivisitazione dei fronti, altezze e distribuzioni interne, allo scopo di collocarvi le funzioni di servizio pubblico.

Sarà ovviamente eliminata la barriera di separazione muraria dell'area sulla strada, in modo da farne una parte effettiva di città.

Ovviamente resta l'importanza per Comune e Sovrintendenza della qualità architettonica e urbana

# VRZ

Vado - Zincol  
Stato Attuale







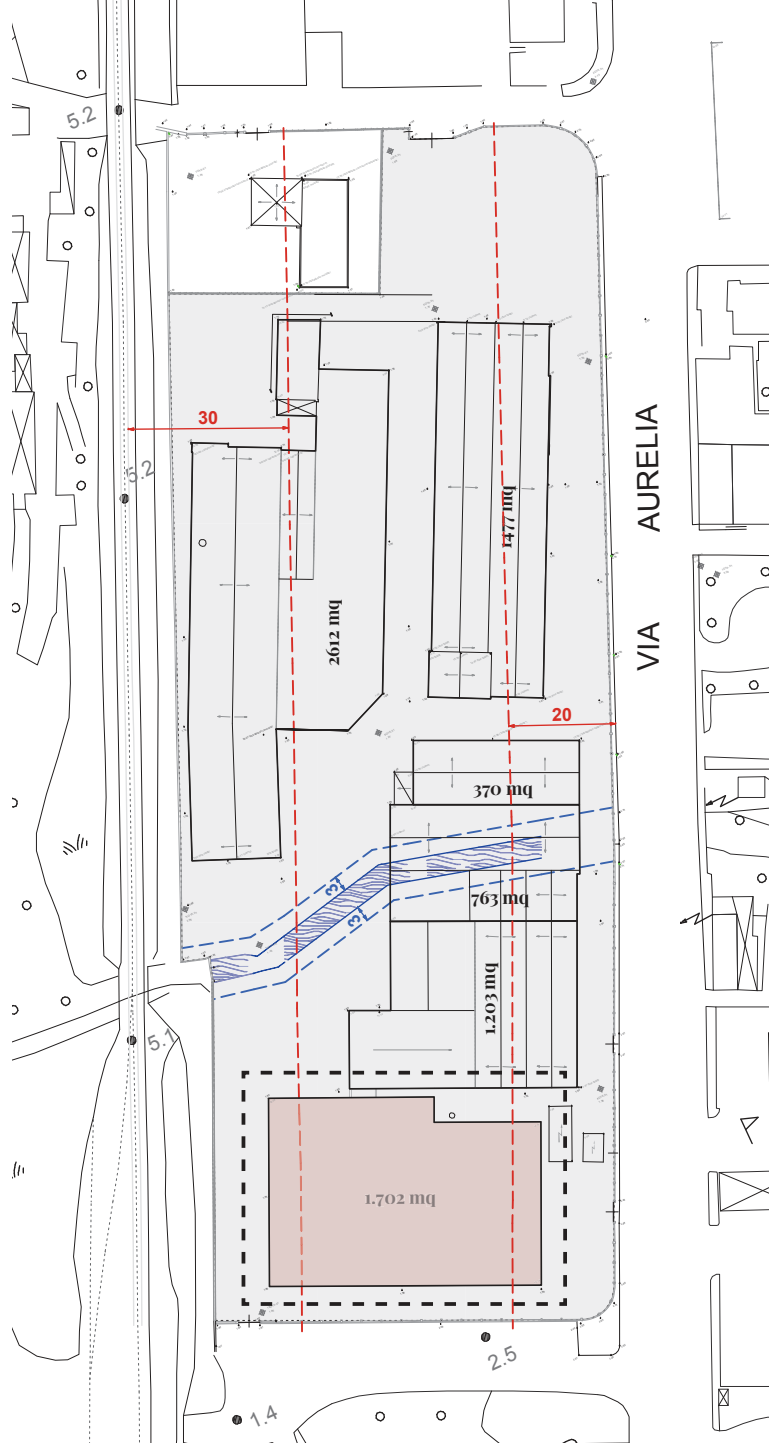






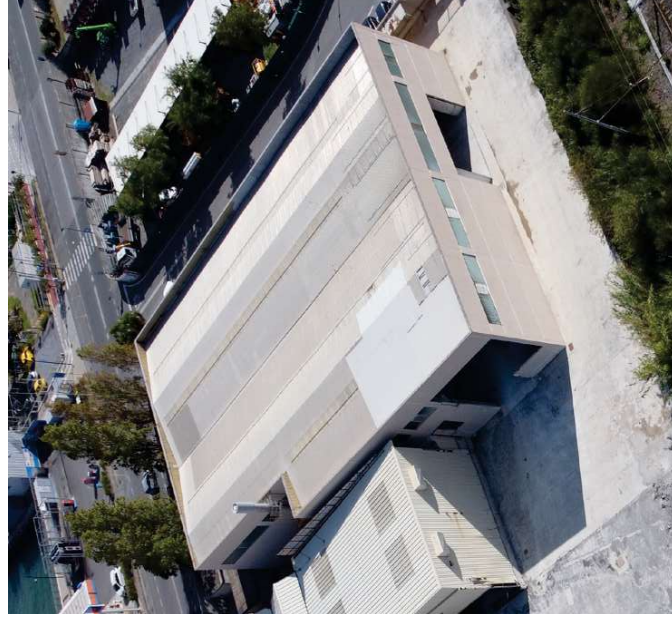
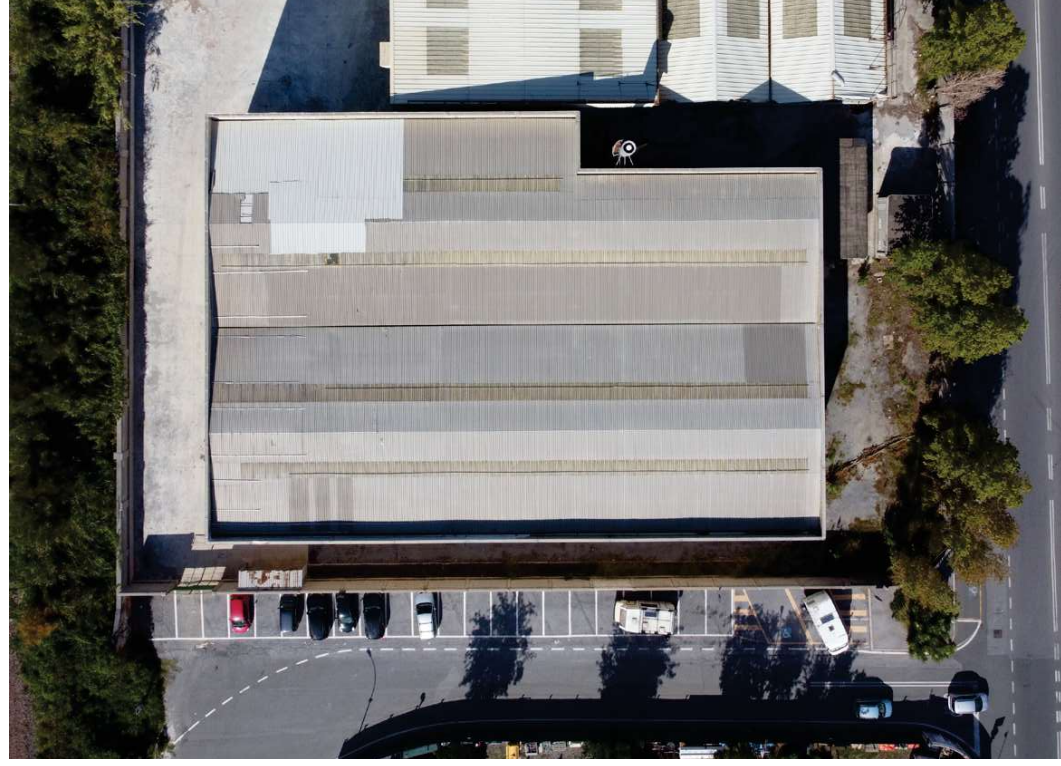




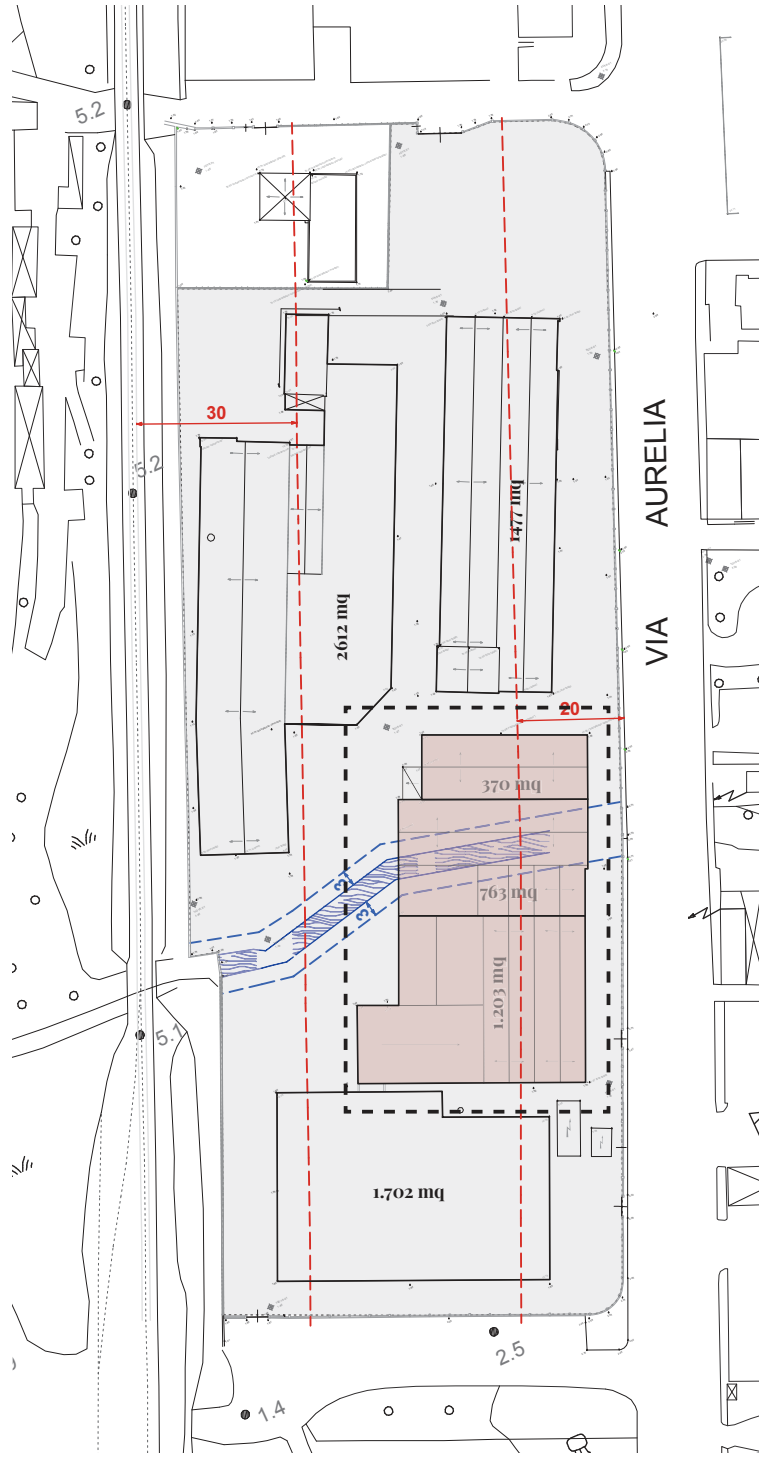


Edificio 1 1.702 mq

⊙ N scala 1:1000

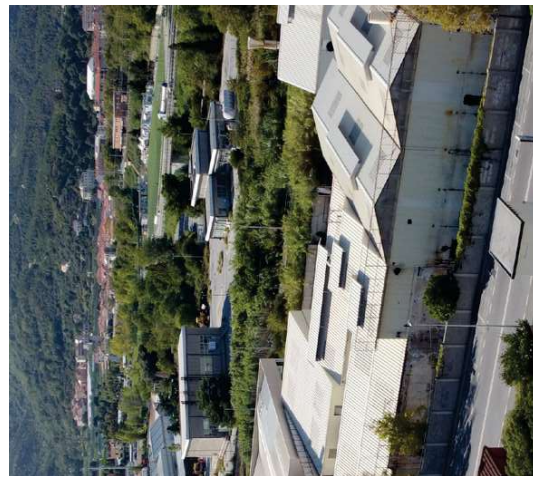
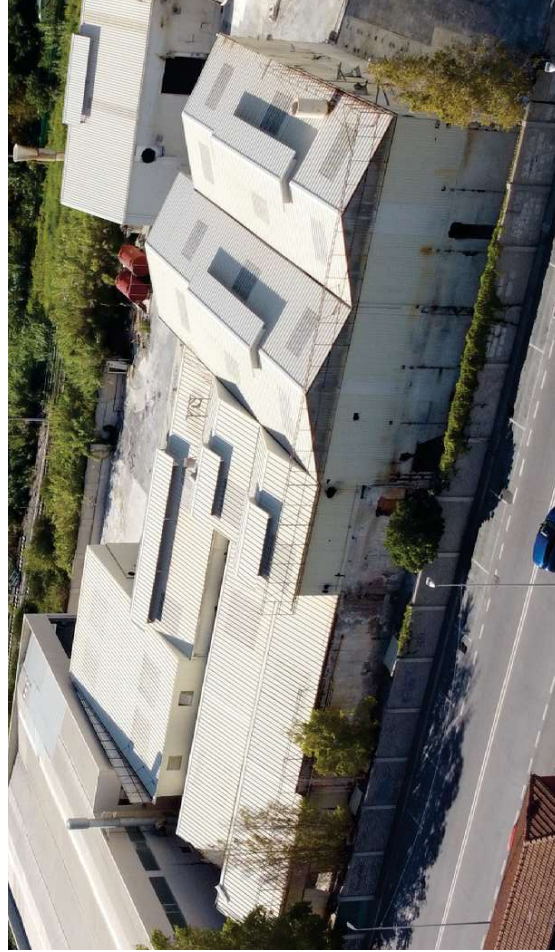




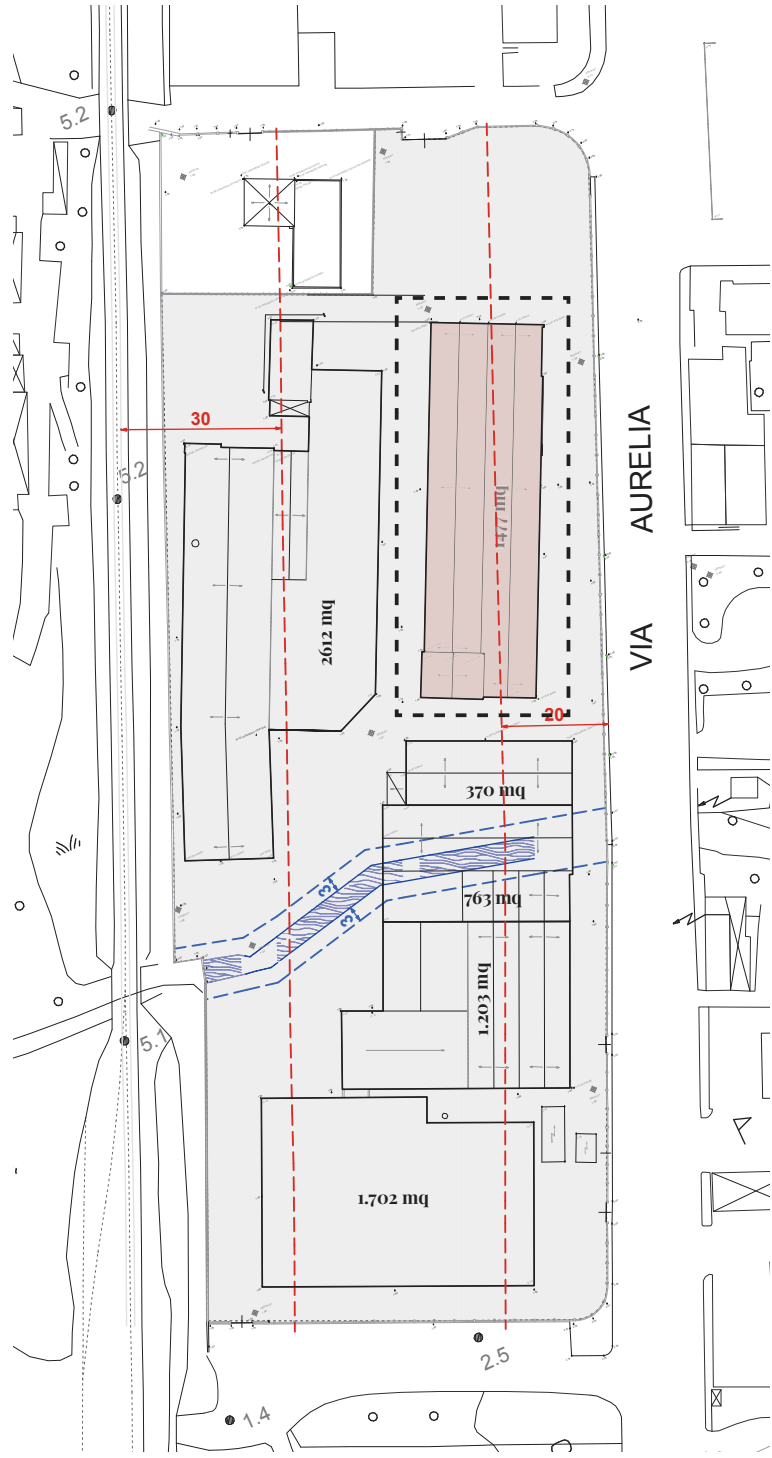


Edificio 2 1.203 mq + 736 mq + 370 mq

↻ N scala 1:1000

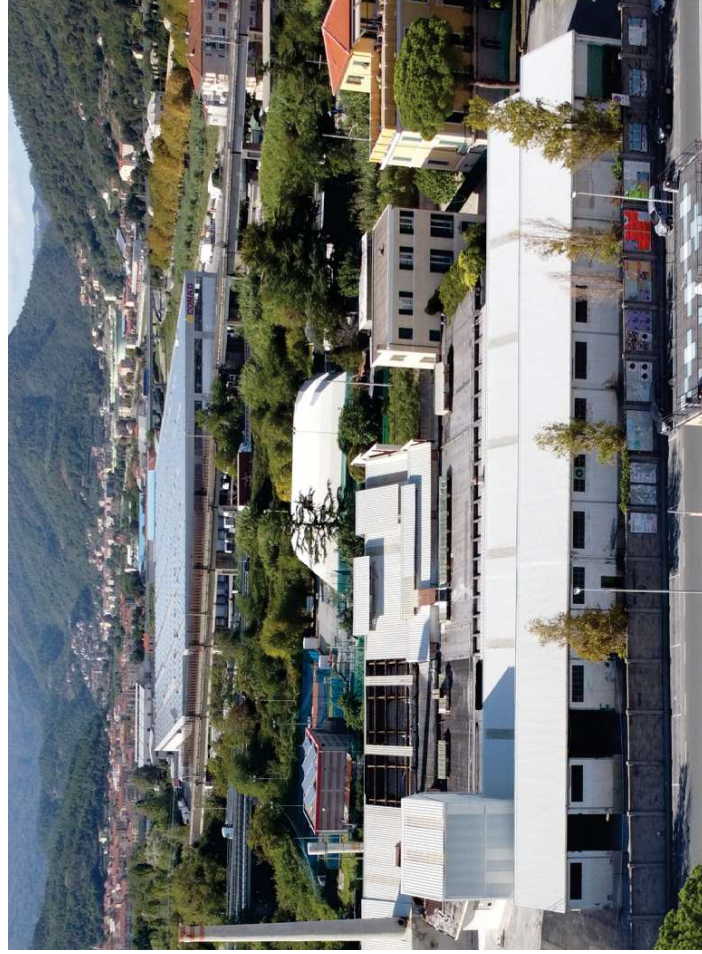
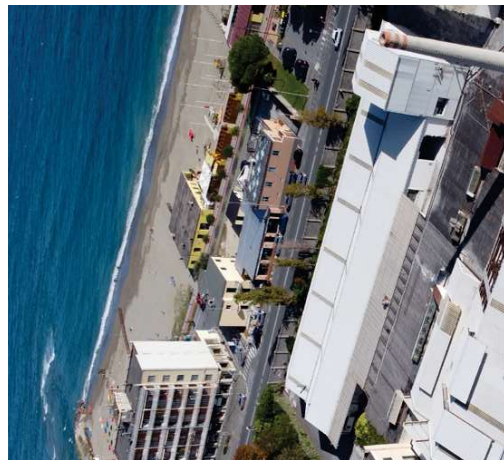




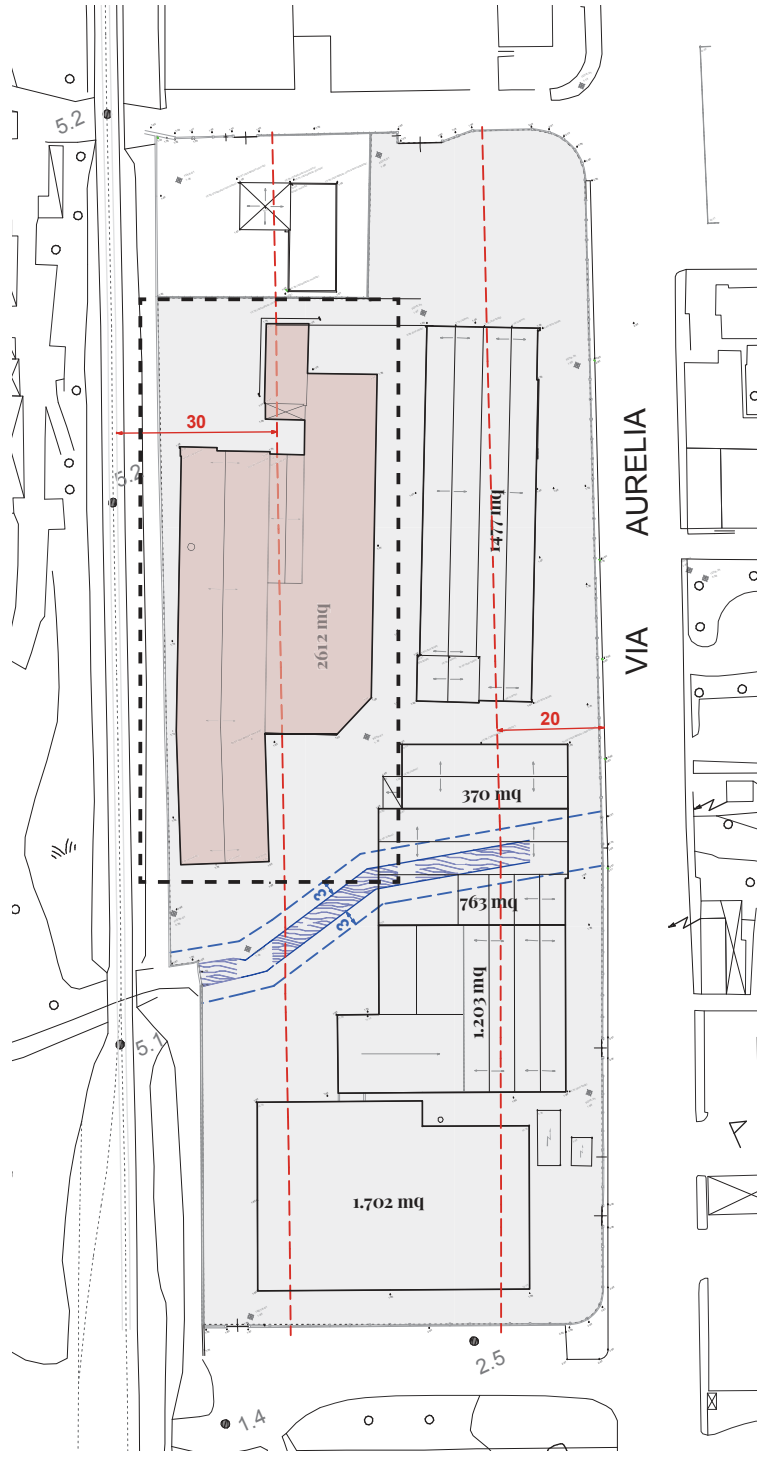


Edificio 3 1.477 mq

⊙ N scala 1:1000

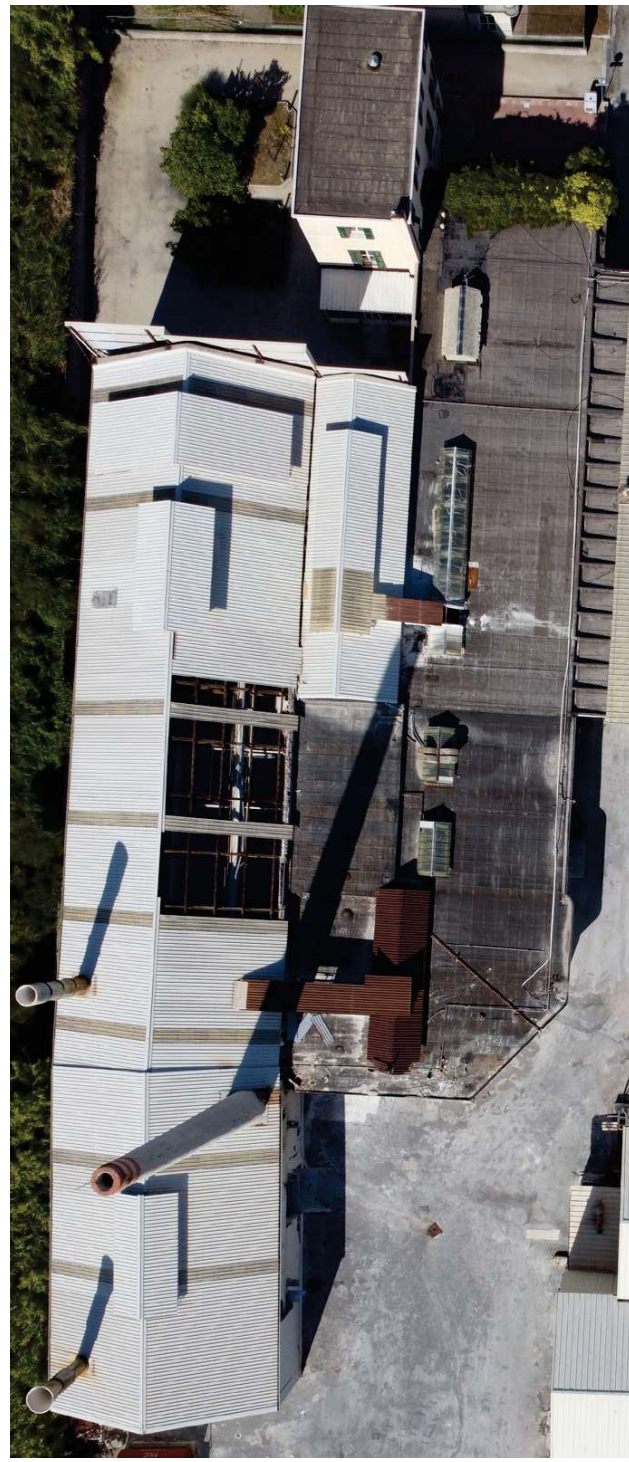
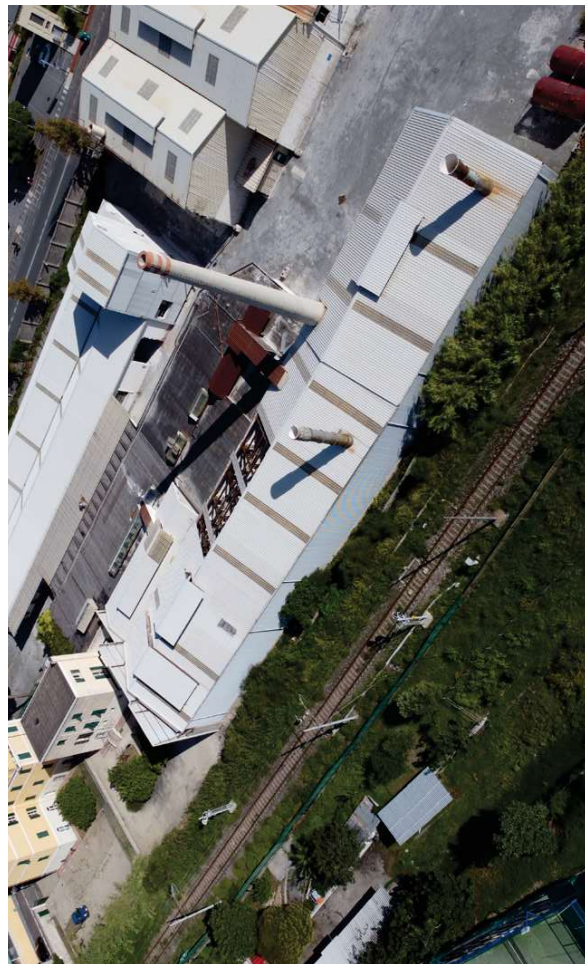






Edificio 4 2.612 mq

⌚ N scala 1:1000



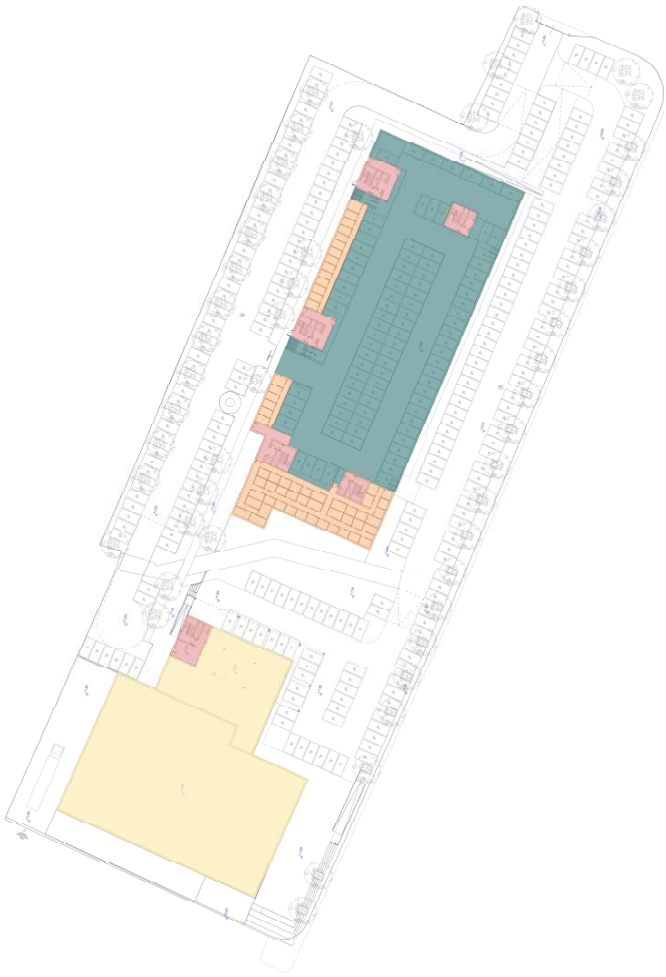


Vado - Zincol

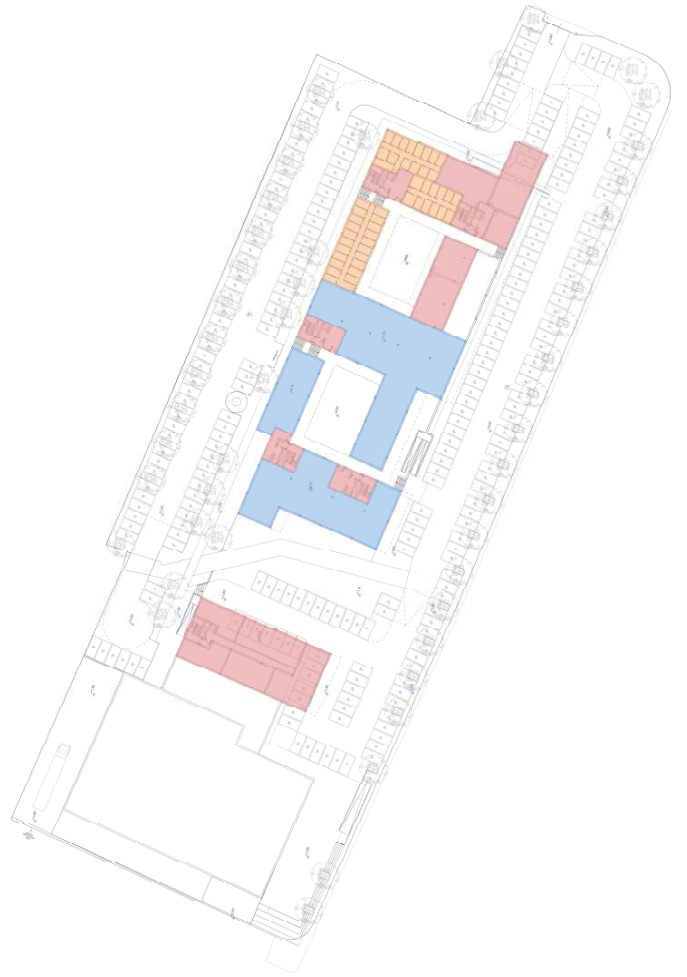
Ipotesi Progettule

Destinazioni d'uso

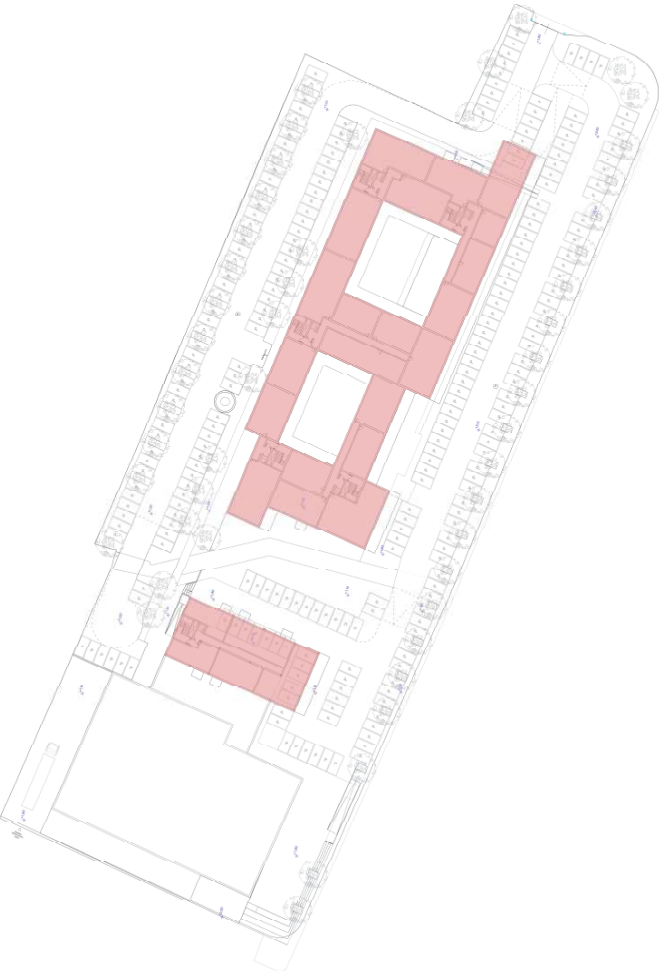




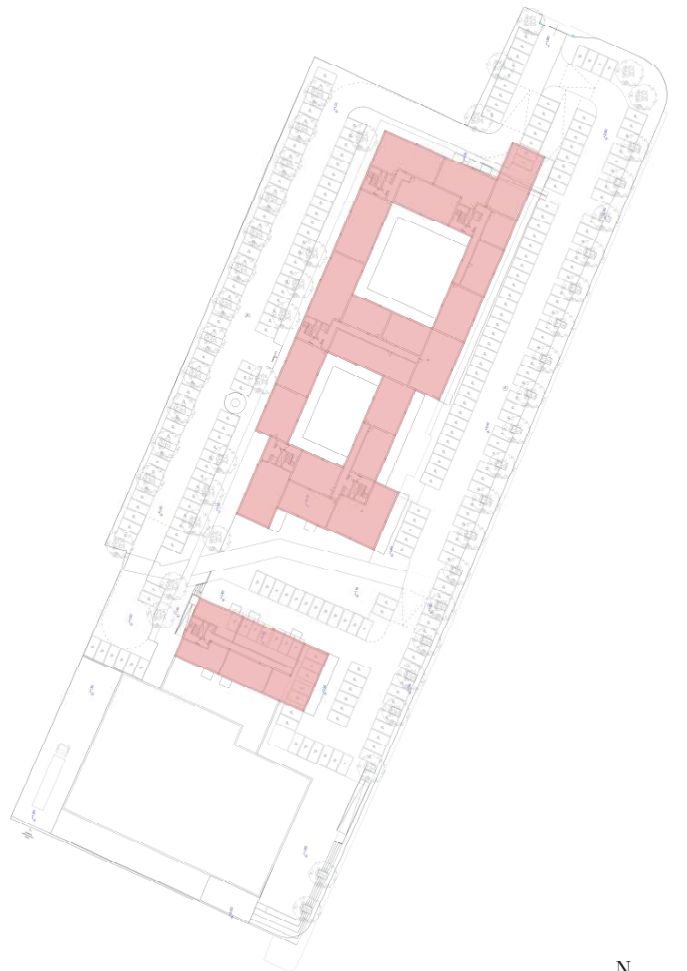
Layout pianta P-1



Layout pianta P0

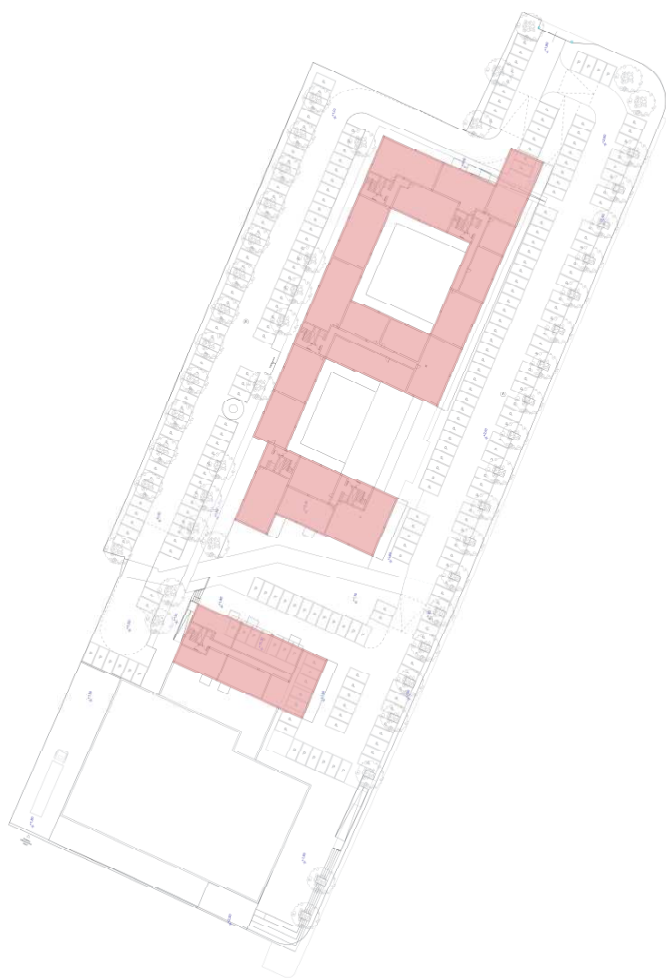


Layout pianta P1

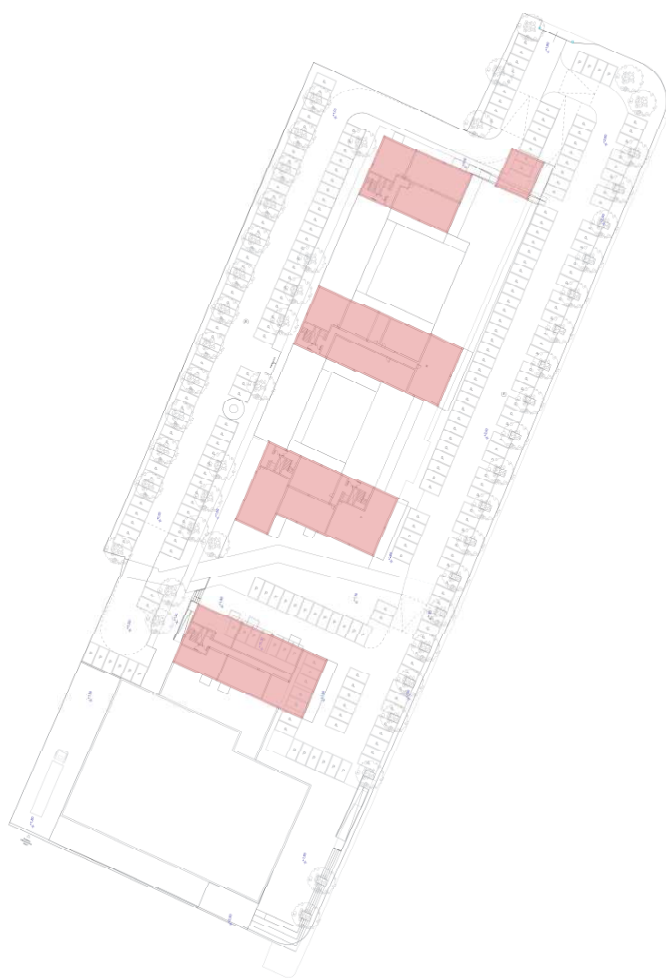


Layout pianta P2

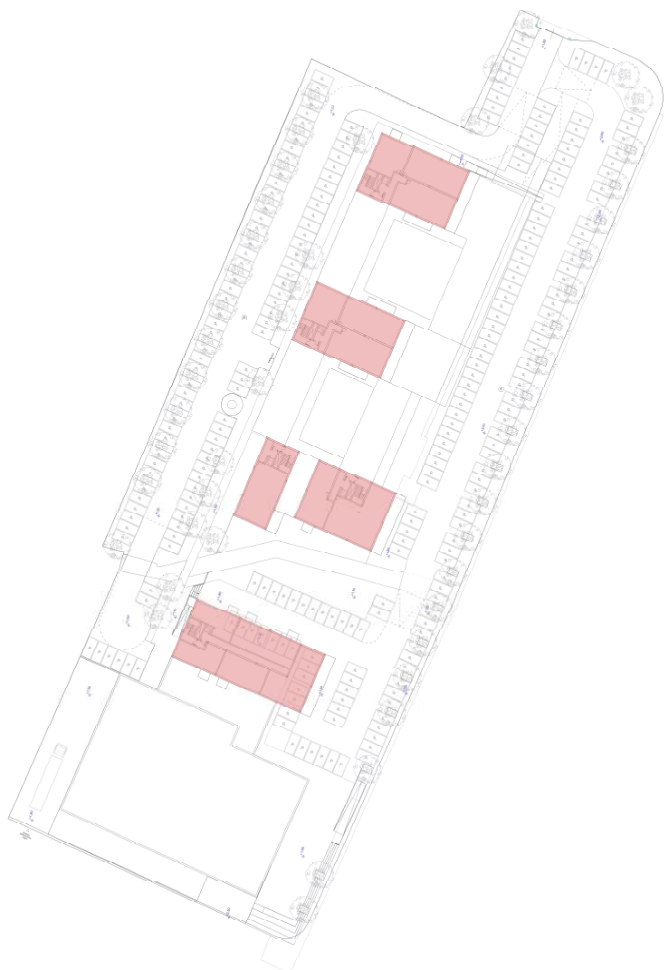




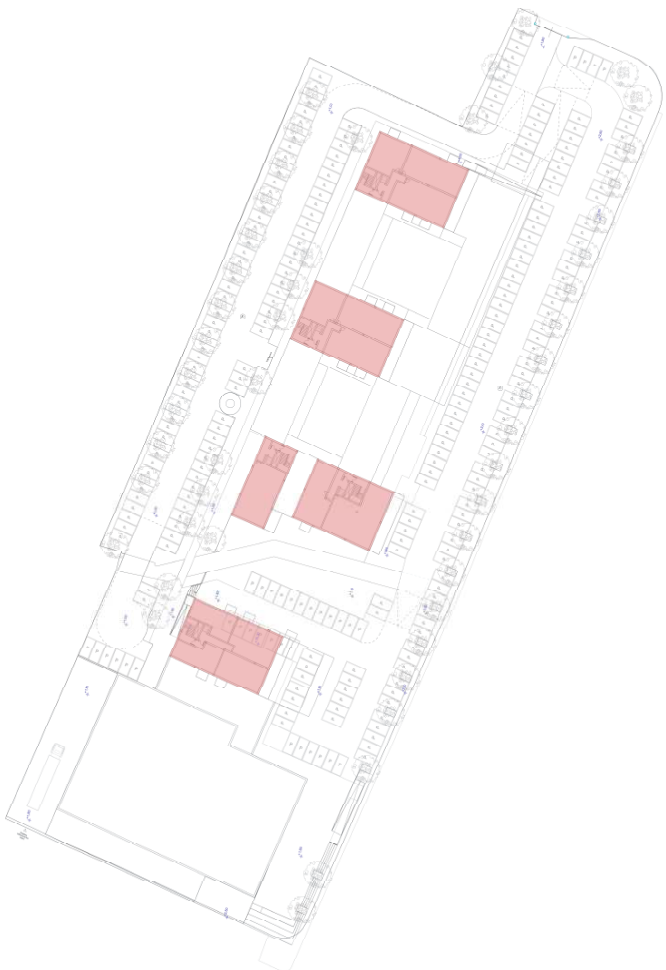
Layout pianta P3



Layout pianta P4



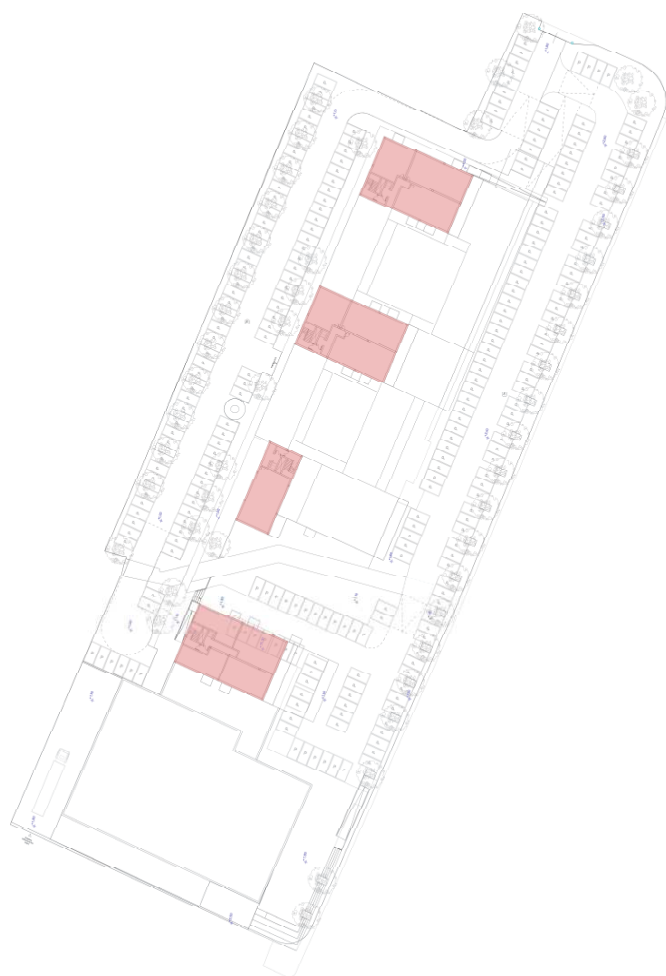
Layout pianta P5



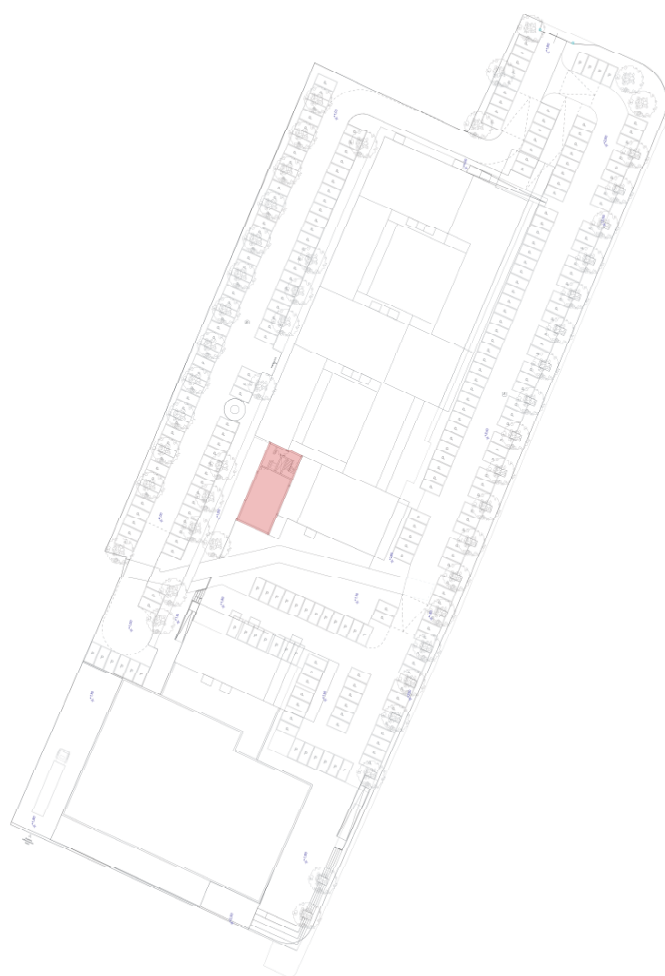
Layout pianta P6







Layout pianta P7



Layout pianta P8 - P9 - P10

## Destinazioni d'uso

|                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Parcheggi coperti: 2.535 mq      |
|  | Commerciale: 2.180 mq            |
|  | Locali accessori-Cantine: 964 mq |
|  | Residenziale: 17.335 mq          |
|  | Servizi alla persona: 1.268 mq   |



# VRZ

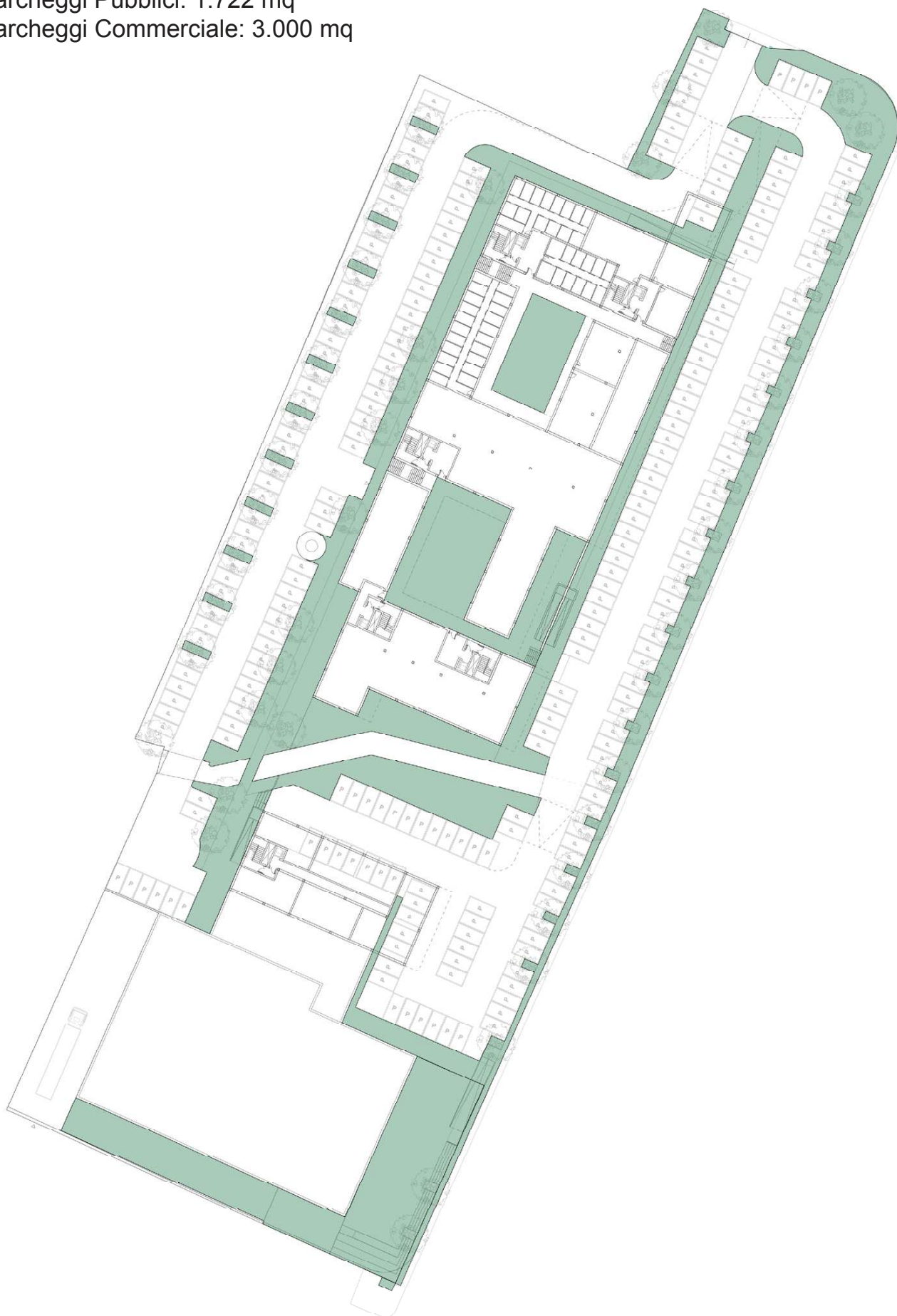
Vado - Zincol  
Standard Urbanistici



| CALCOLO STANDARD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |                                             |                               |  |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|--|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | RESIDENZIALE<br>STANDARD DM 1444/68<br>su 640 ab | COMMERCIALE STANDARD<br>DM 1444/68 su 75 ab | TOTALE STANDARD<br>DM 1444/68 |  | PROGETTO  |           |
| PARCHEGGI PUBBLICI (mq 2,50)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.733,50                                         | 181,67                                      | 1.915,17                      |  | 1.722,34  | -192,83   |
| VERDE/SPAZI PUBBLICI (mq 9,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.240,60                                         | 654,00                                      | 6.894,60                      |  | 3.500,00  | -3.394,60 |
| ISTRUZIONE (mq 4,50)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.120,30                                         | 342,00                                      | 3.462,30                      |  |           | -3.462,30 |
| INTERESSE COMUNE (mq 2,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.386,80                                         | 152,00                                      | 1.538,80                      |  | 1.268,00  | -270,80   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                             |                               |  |           |           |
| RESIDENZIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                             |                               |  | 17.335,00 |           |
| COMMERCIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                             |                               |  | 2.180,00  |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                             |                               |  |           |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                             |                               |  |           |           |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI RESIDENZIALE<br>(art. 19 comma 1 della L.R. 16/08 35mq ogni 100<br>mq di SU e almeno un posto auto ad unità)                                                                                                                                                                                                                                                                | 5.157,16                                         |                                             |                               |  | 4.365,00  | -792,16   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                             |                               |  |           |           |
| PARCHEGGI COMMERCIALE 1 (parametro<br>considerato 2,5 mq di superficie di parcheggio per<br>ogni mq di superficie di vendita come indicato al<br>pragrafo 15 della DELIBERAZIONE DEL<br>CONSIGLIO REGIONALE – ASSEMBLEA<br>LEGISLATIVA DELLA LIGURIA 17.12.2012 N. 31<br>come modificata dalla DELIBERAZIONE DEL<br>CONSIGLIO REGIONALE - ASSEMBLEA<br>LEGISLATIVA DELLA LIGURIA 18.11.2014 N. 31 ) | 3750                                             |                                             |                               |  | 3.000,00  | -750,00   |

## Standard

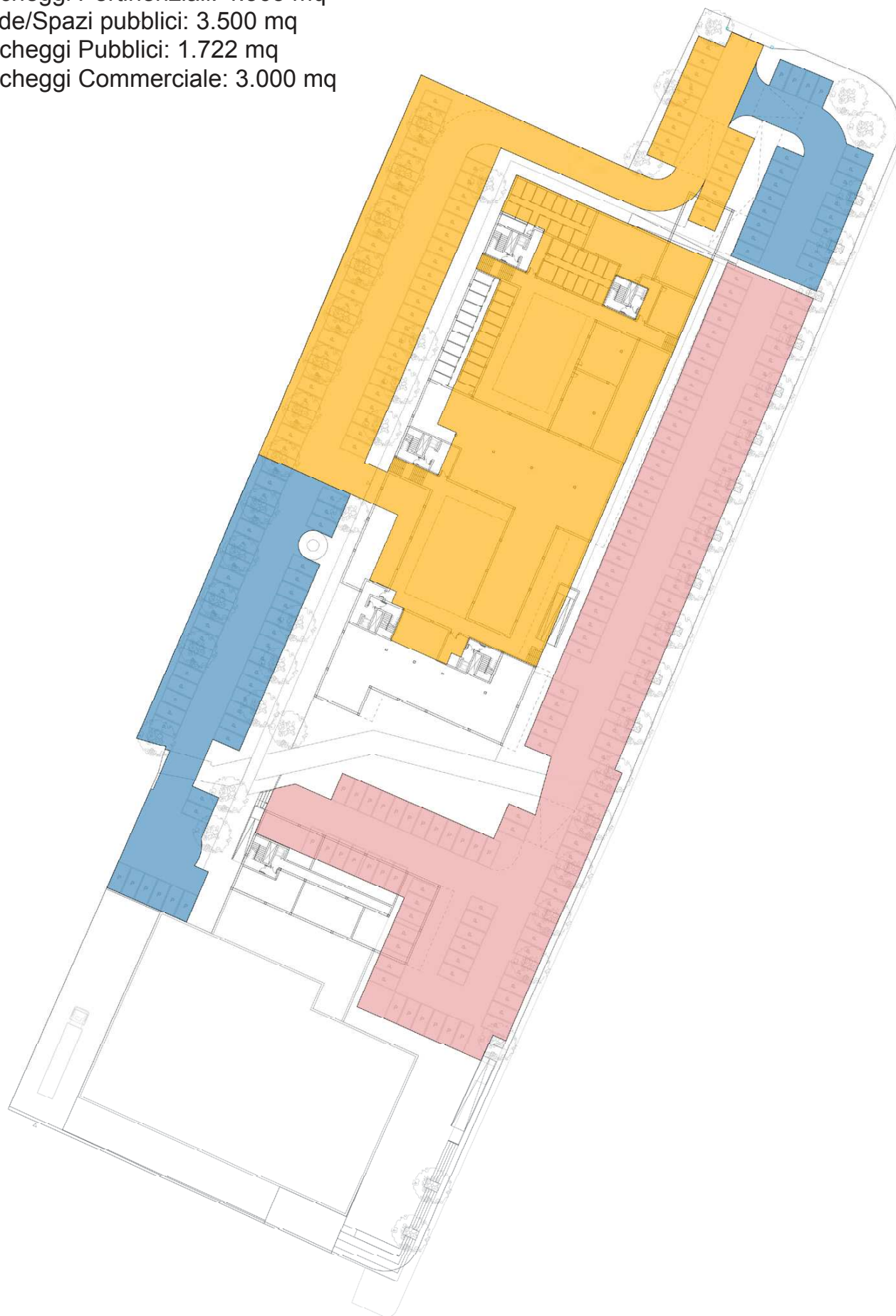
- Parcheeggi Pertinenziali: 4.365 mq
- Verde/Spazi pubblici: 3.500 mq
- Parcheeggi Pubblici: 1.722 mq
- Parcheeggi Commerciale: 3.000 mq



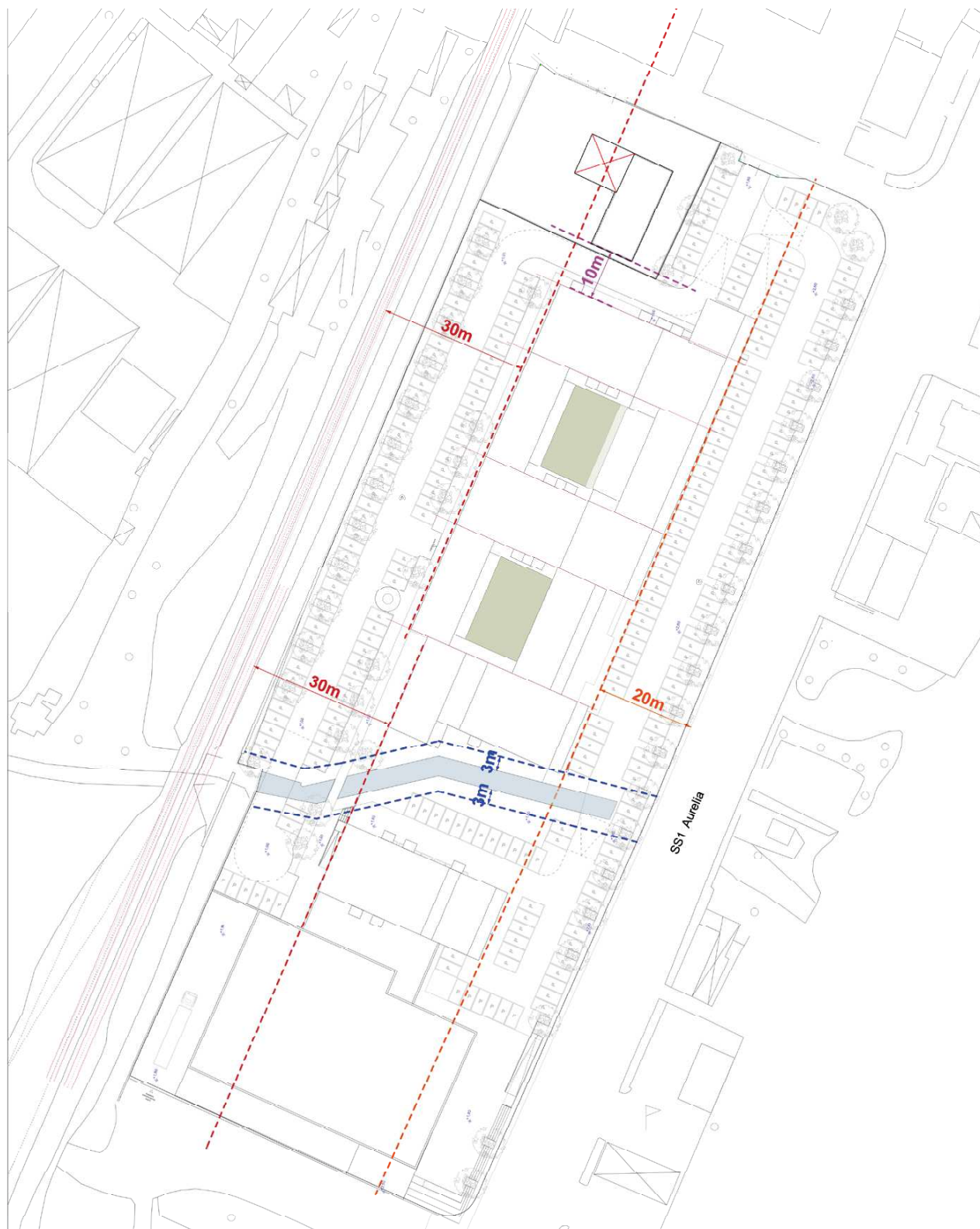


## Standard

- Parcheeggi Pertinenziali: 4.365 mq
- Verde/Spazi pubblici: 3.500 mq
- Parcheeggi Pubblici: 1.722 mq
- Parcheeggi Commerciale: 3.000 mq



- - - - - Distanza minima tra pareti finestrate  
e pareti edifici antistanti: **10 m**
  
- - - - - Fascia di rispetto ferroviario  
Distanza minima dalla rotaia più vicina: **30 m**
  
- - - - - Fascia di rispetto stradale  
Distanza minima dalla ss1: **20 m**
  
- - - - - La fascia di rispetto dai corsi d'acqua  
Distanza minima dal rio: **3 m**



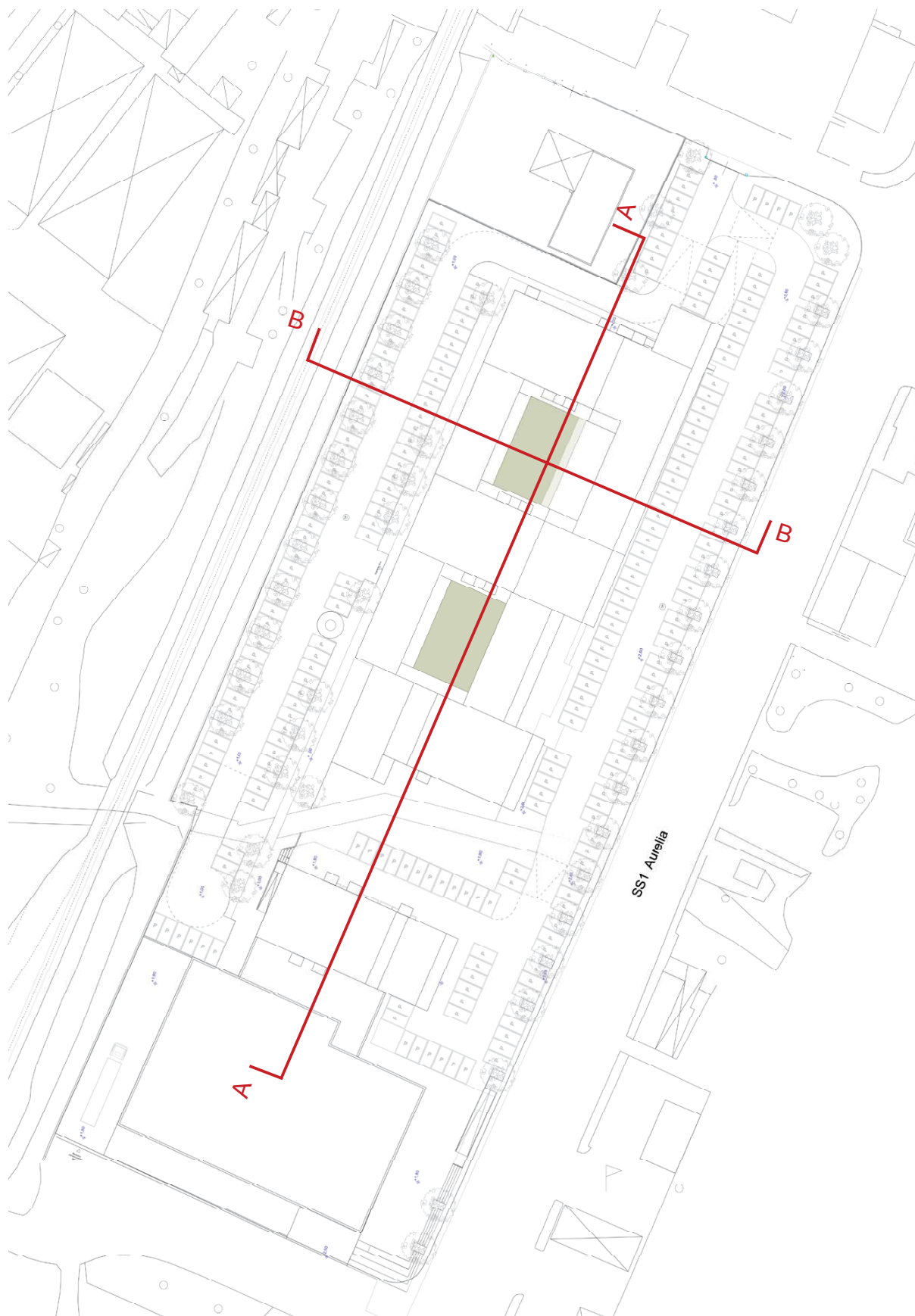




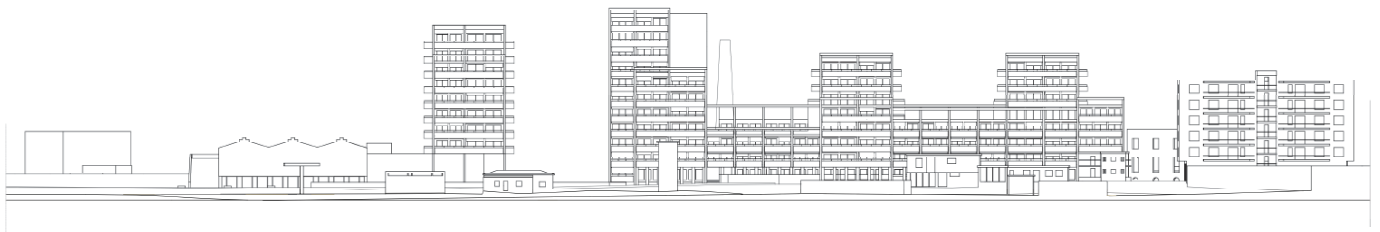
# VRZ



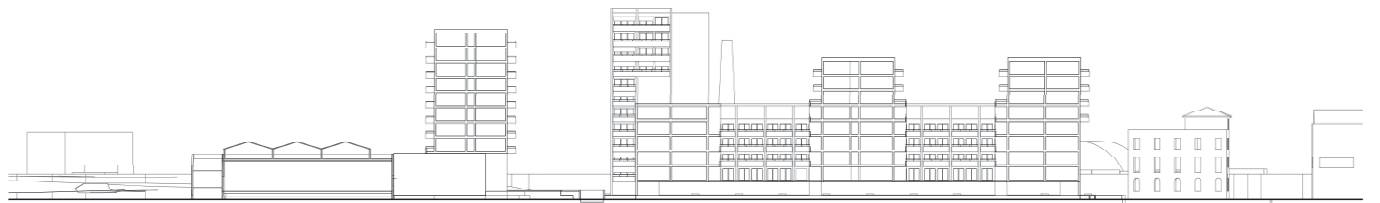
Vado - Zincol  
Prospetti e sezioni



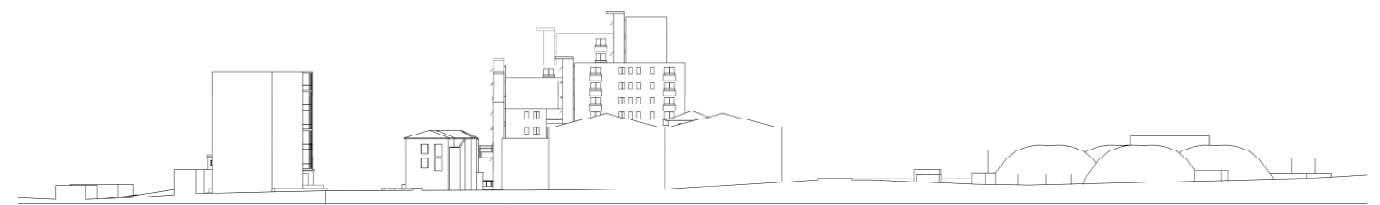




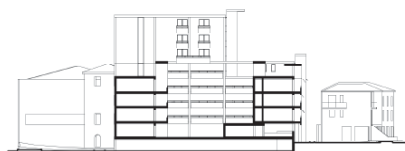
Prospetto ovest\_Scala 1:500



Sezione AA\_Scala 1:500



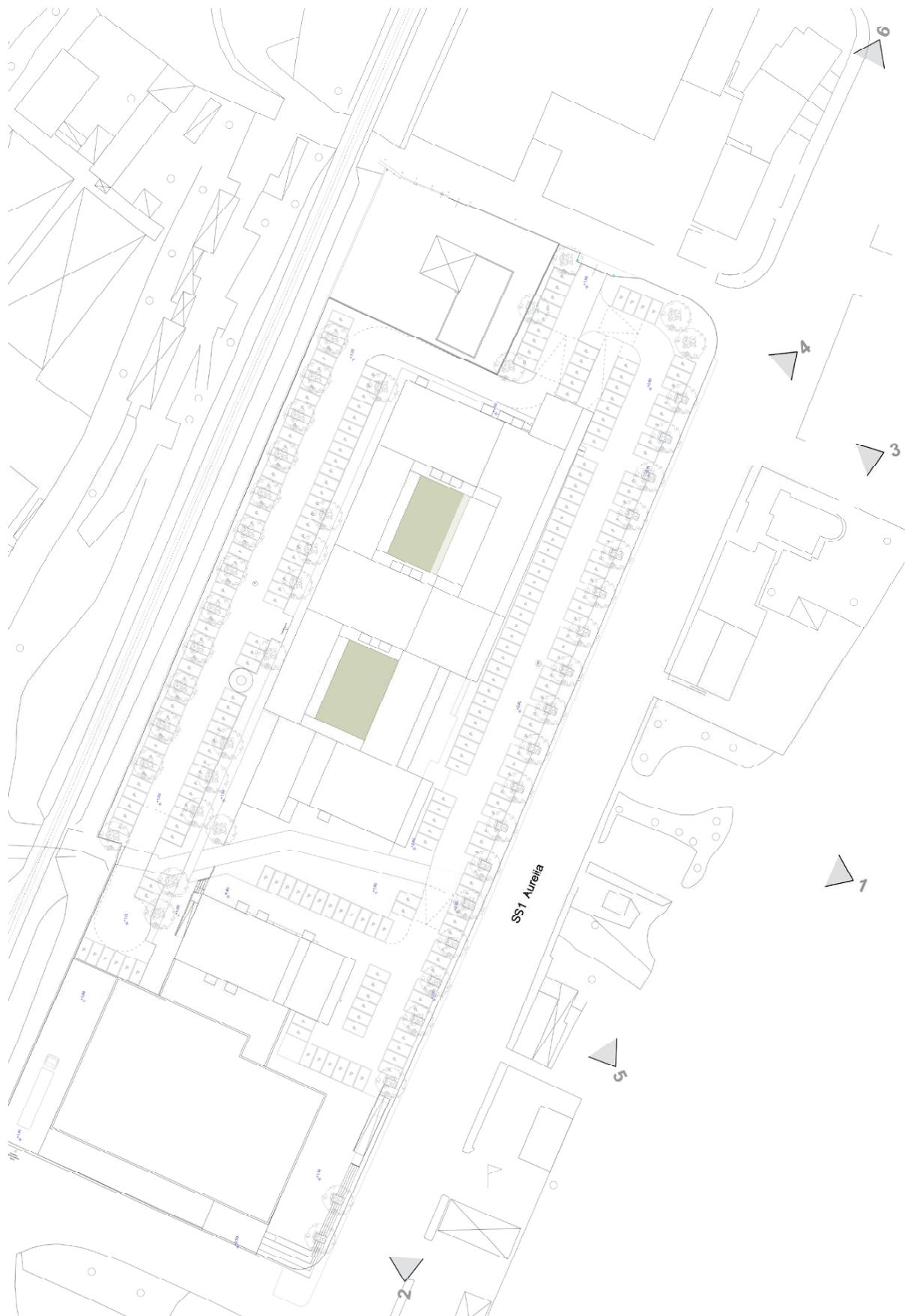
Prospetto Nord\_Scala 1:500



Sezione BB\_Scala 1:500

# VRZ

Vado - Zincol  
Fotoinserimenti







Fotoinserimento 01





Fotoinserimento 02





Fotoinserimento 03





Fotoinserimento 04











