



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

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
P.E.C: gpepartnersarchitettura-srl@legalmail.it
Referente: Arch. Gianluca Peluffo



ARCHIPAES & PARTNERS

Archipaes&Partners
Sede Legale
Via Salomoni 109, 17012 Albissola Marina SV
tel 019 48 82 53
Mail: archipaes@gmail.com
P.E.C: anna.pisani@archiworldpec.it
Referente: Arch. Anna Pisani - Arch. Danilo Demi



VP6
ENGINEERING

VP6
Sede Legale
Via Roma n. 14, Finale Ligure (SV)
Mail: info@vp6.eu. P.E.C: info@pec.vp6.eu
Referente: Geom. Luca Finocchiaro



SIGE
INGEGNERIA AMBIENTALE E TERRITORIALE

SIGE (Analisi di rischio)
Sede Legale
Via Renata Bianchi n. 38, Genova (GE)
Mail: info@sigeg.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.C**

scala -

oggetto **Relazione illustrativa**

fase **Fattibilità urbanistica**

data consegna **Luglio 2025**

commessa **VRZ**

rev.	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
C	15/07/25	gc	gp	P&P	terza emissione
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

LUGLIO 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.



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

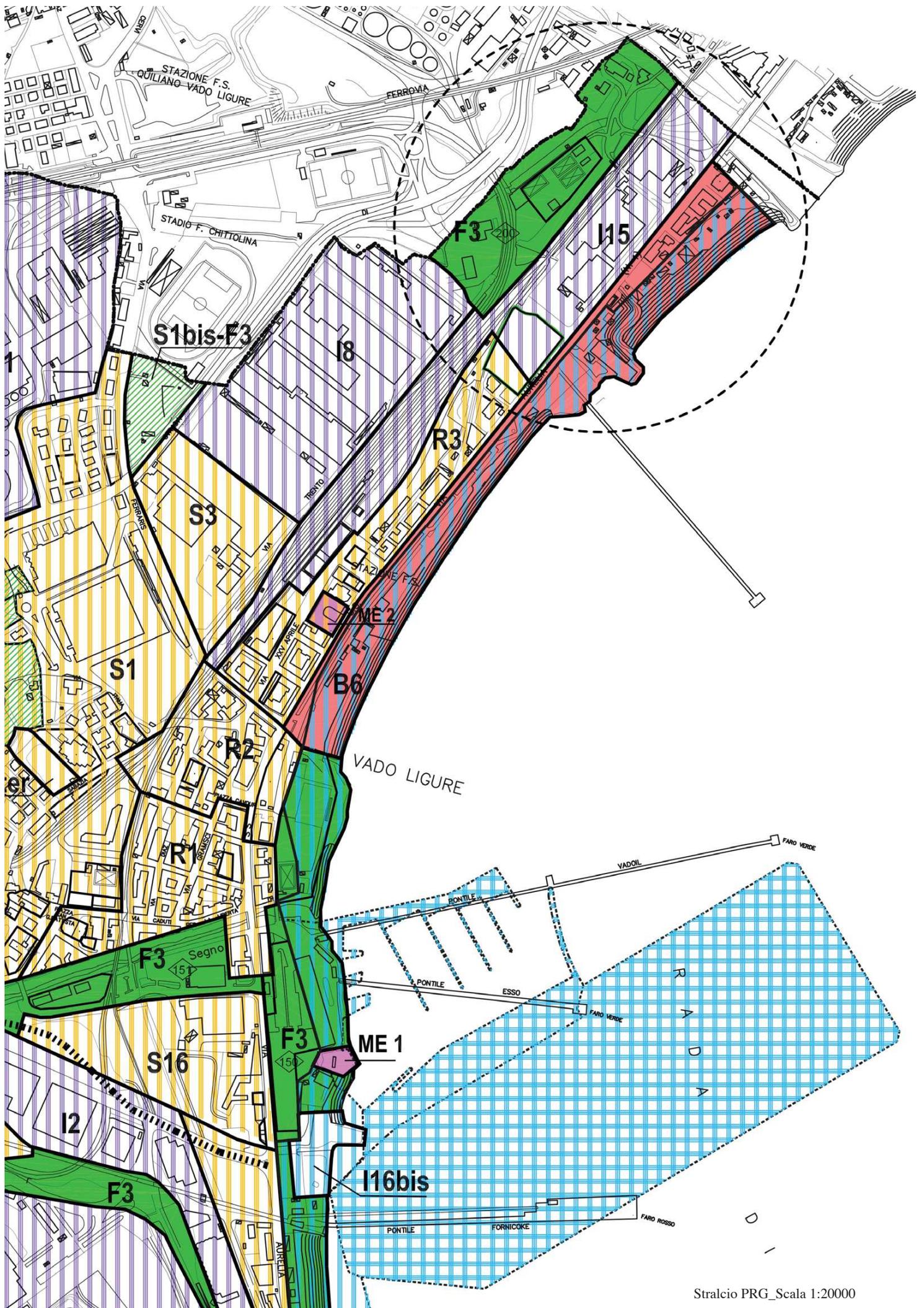
I volumi sono inseriti in zona I.15 - Industriale – normata dall' Art.14 delle norme di attuazione del vigente piano regolatore.

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

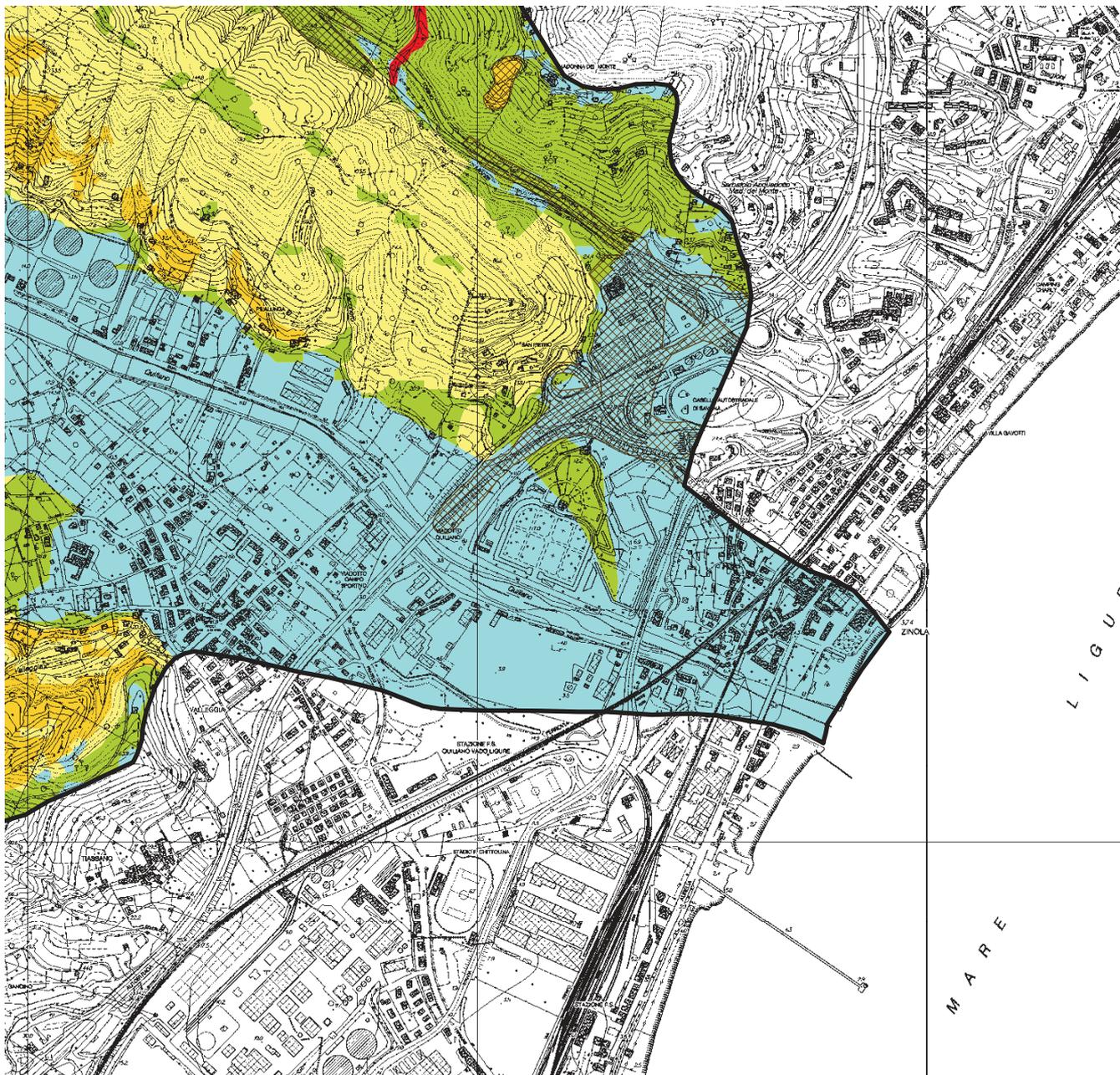
-  limiti comunali
-  limiti di zona
-  limiti di sottozona
-  limiti di rispetto cimiteriale
- Zone per insediamenti residenziali o assimilabili
-  CR zone di conservazione e risanamento
-  R zone di ristrutturazione
-  S zone semintensive
-  E zone estensive
- Zone per insediamenti produttivi o assimilabili
-  I zone industriali
-  P zone portuali non demaniali
-  aree demaniali marittime con prevalenti funzioni urbane (P.R.P.)
-  aree demaniali marittime ad uso portuale (P.R.P.)
-  ca-di cave e discariche nei limiti autorizzati
-  B zone balneari
- Zone per l'esercizio delle attività agro - forestali per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale
-  Ag zone agricole di presidio ambientale
-  Apn zone agricole di protezione naturale
- Zone e sottozone individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale
-  ME 0 ME 3 manufatti emergenti
-  N.B. nuclei storici (parti del territorio collinare interessate da aggregati storici costituenti nucleo consolidati)
-  sottozone edificate: nuclei di interesse storico paesistico ambientale
-  R/RPA sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona R
-  E/RPA sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona E
-  Ag/RPA sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona Ag
-  I/RPA sottozone di rispetto paesistico ambientale in zona I
- Zone ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o d'uso pubblico
-  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
-  F3 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
- Viabilità autostradale nelle direttrici A10 A7 A6 e nuove strade e ferrovie
-  V 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
 Scala 1:10.000

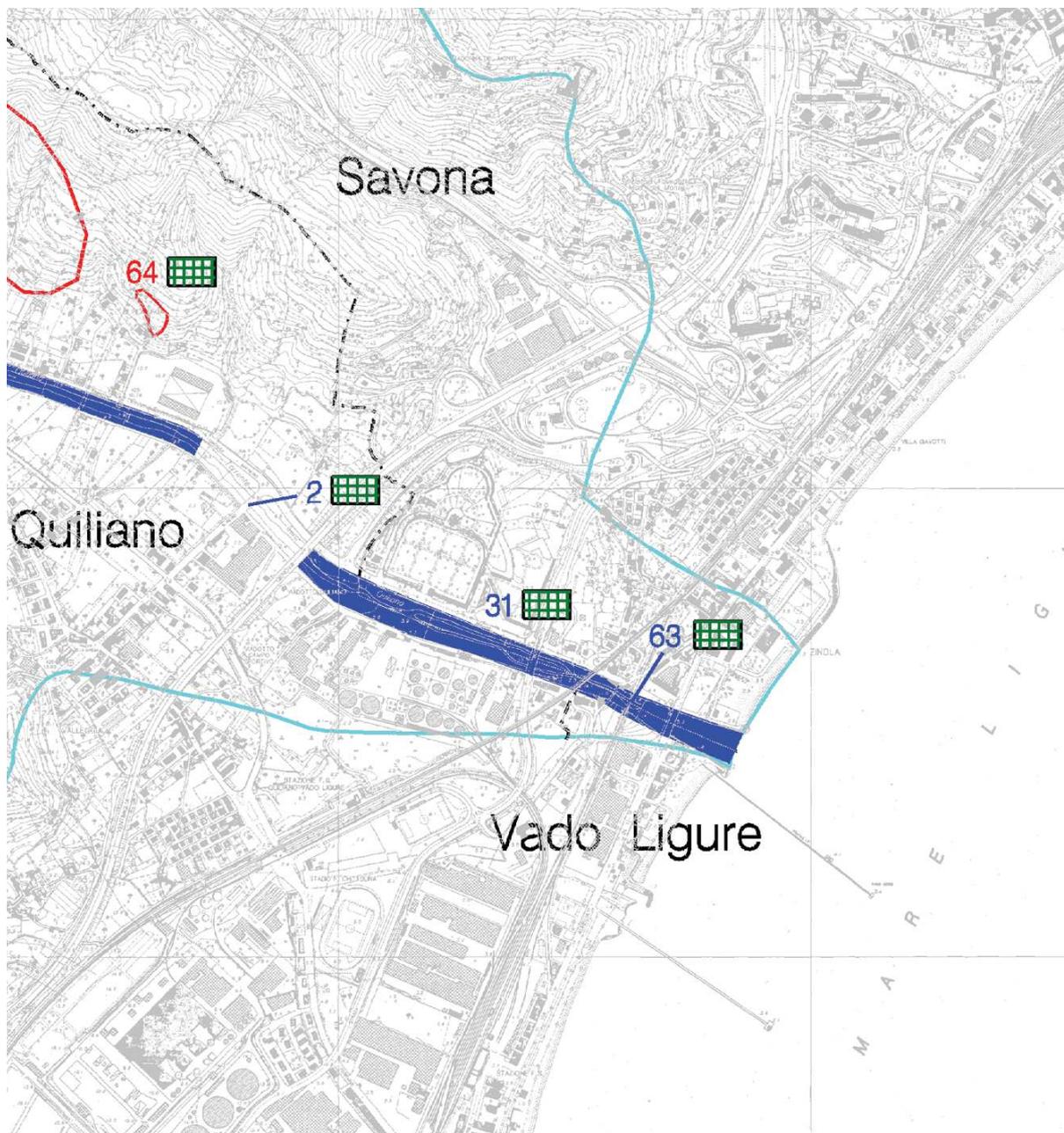
LEGENDA

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

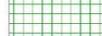


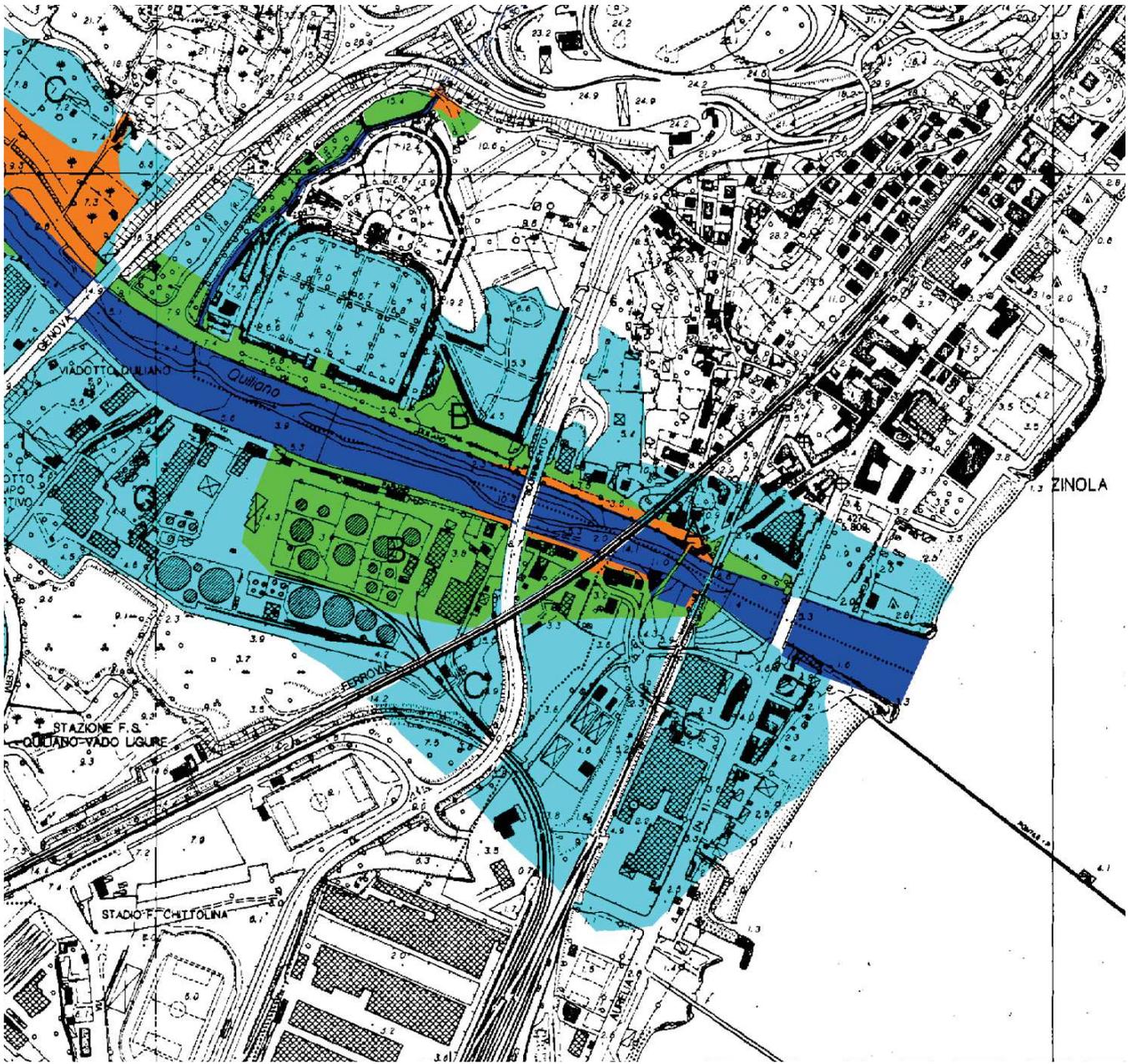
Piano di Bacino_Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico
 Carta degli interventi
 Scala 1:10.000

INTERVENTI STRUTTURALI

-  NUMERAZIONE E UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI
-  CONSOLIDAMENTI
-  DISGAGGI, RETI ARMATE PARAMASSI
-  INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA
-  OPERE DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERI
-  CONSOLIDAMENTI E INGEGNERIA NATURALISTIC
-  OPERE IDRAULICHE

INTERVENTI NON STRUTTURALI

-  MISURE SPECIALI DI PREVENZIONE E PROTEZIOI
- ALTRE SIMBOLOGIE**
-  MONITORAGGI
-  AREE INTERESSATE DA PROGETTI IN ITINERE C
-  LIMITE DI BACINO
-  LIMITI COMUNALI



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





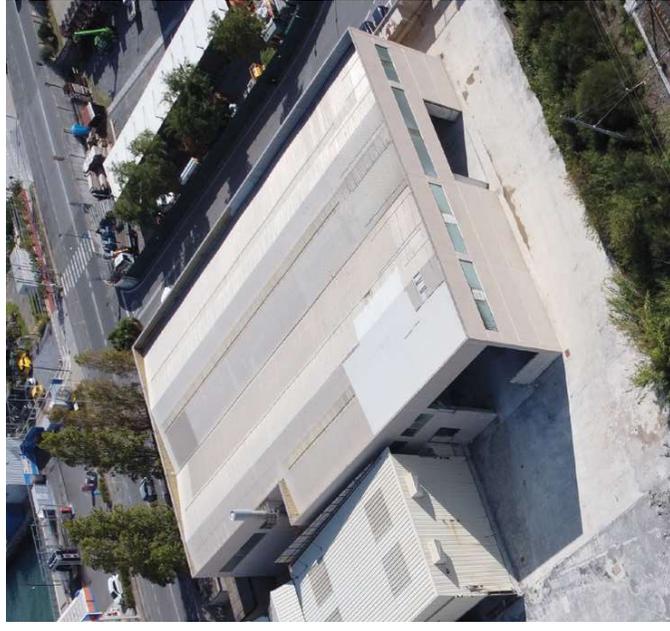
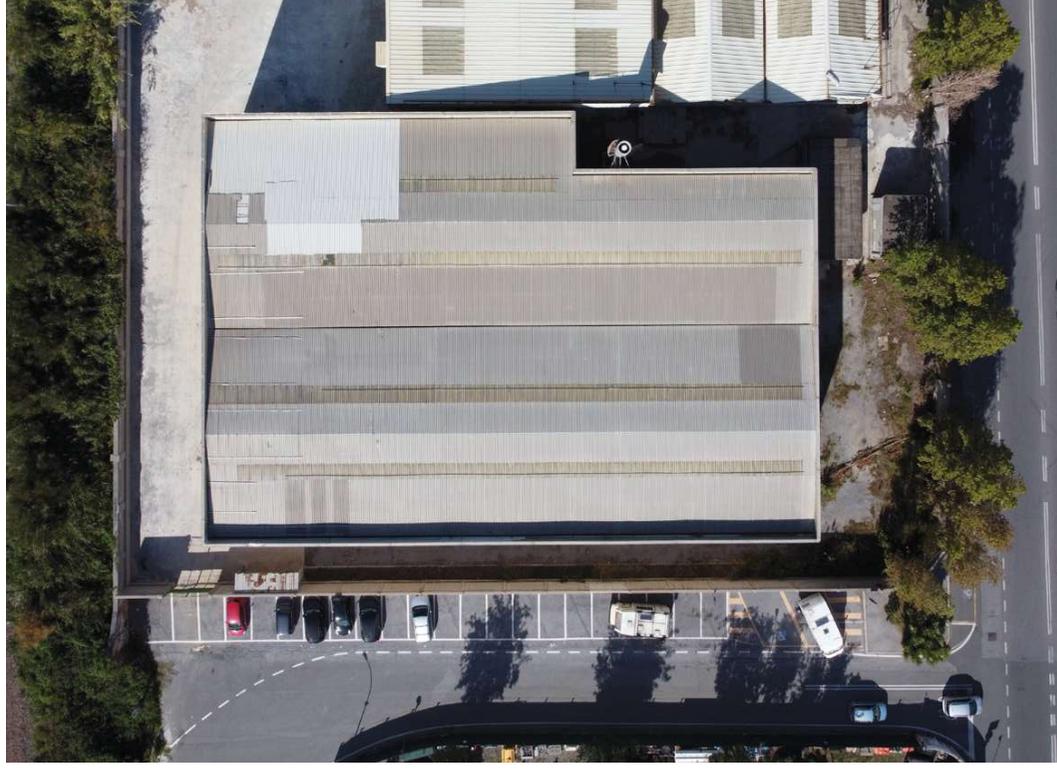


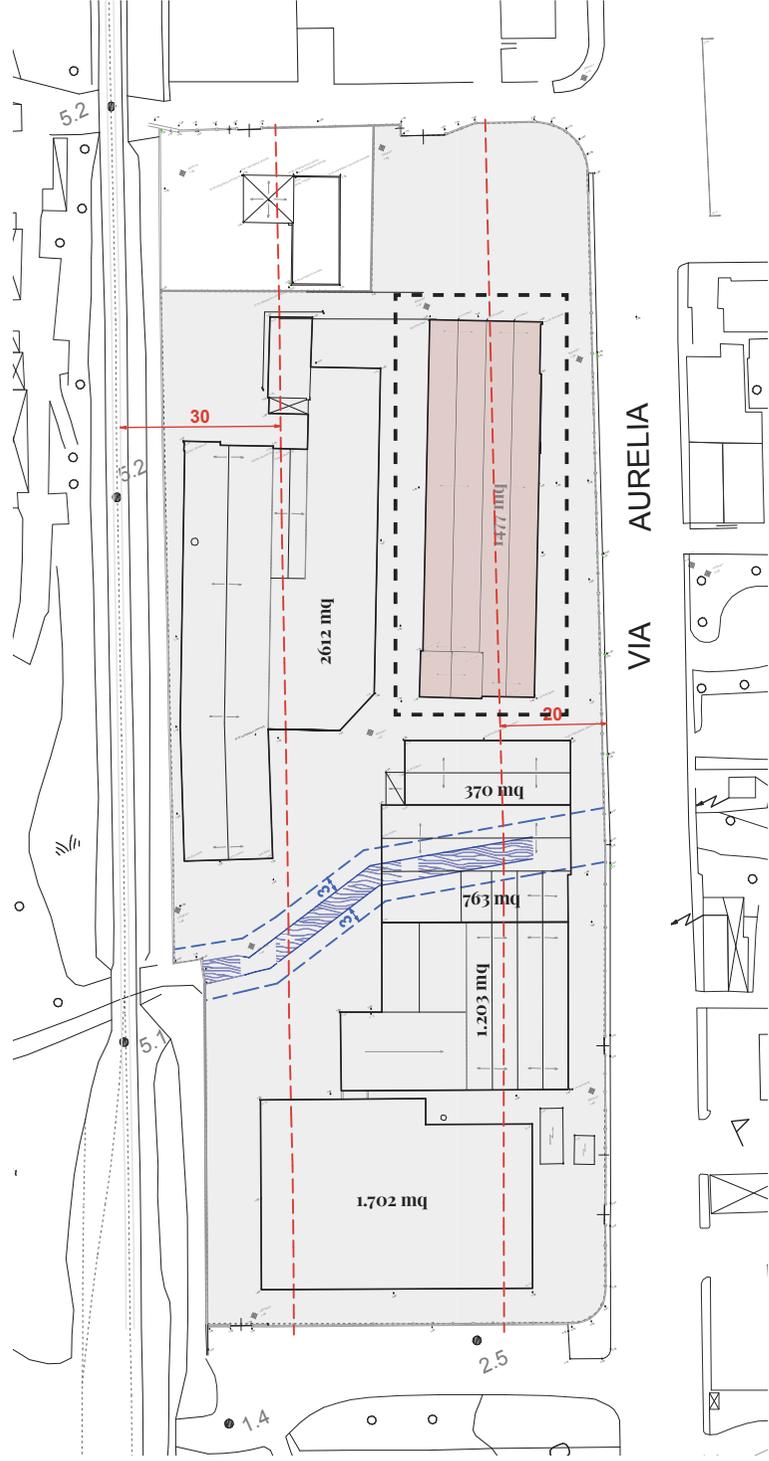




Edificio 1 1.702 mq

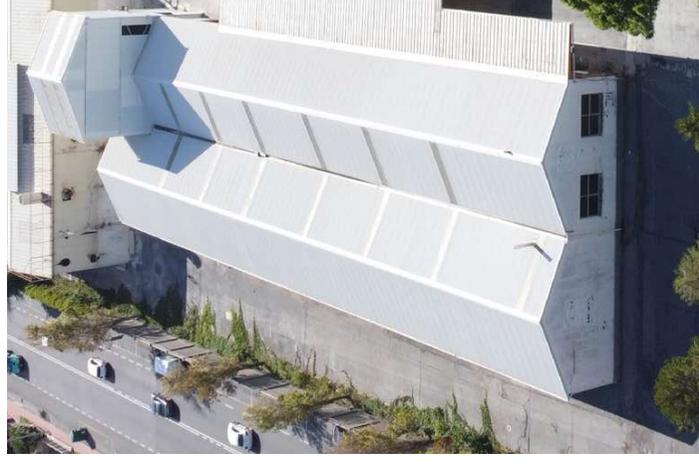
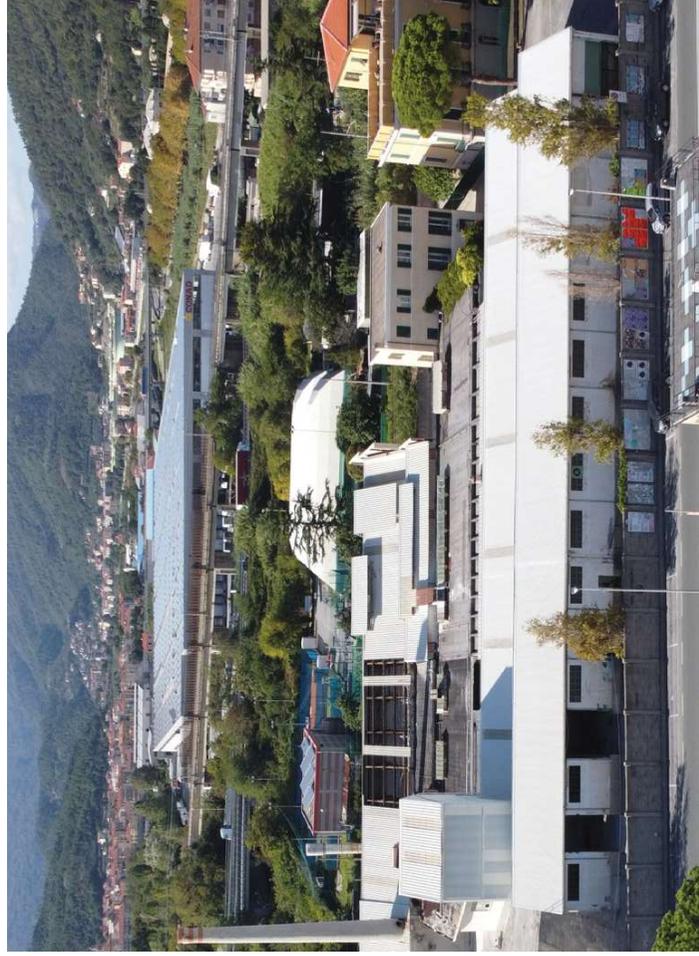
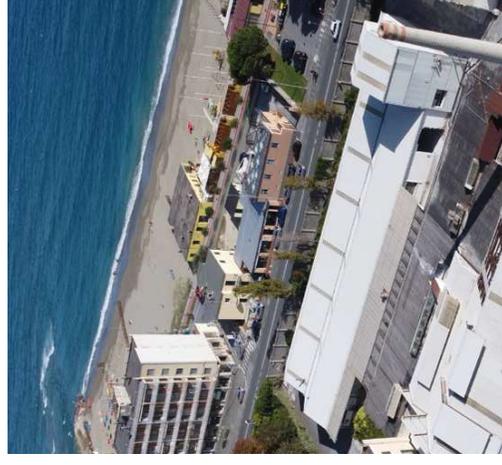
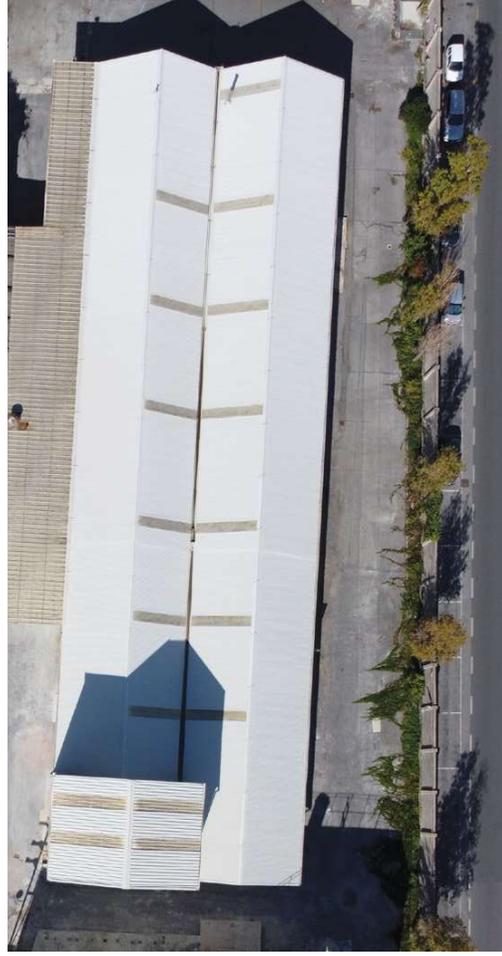
⊙ N scala 1:1000

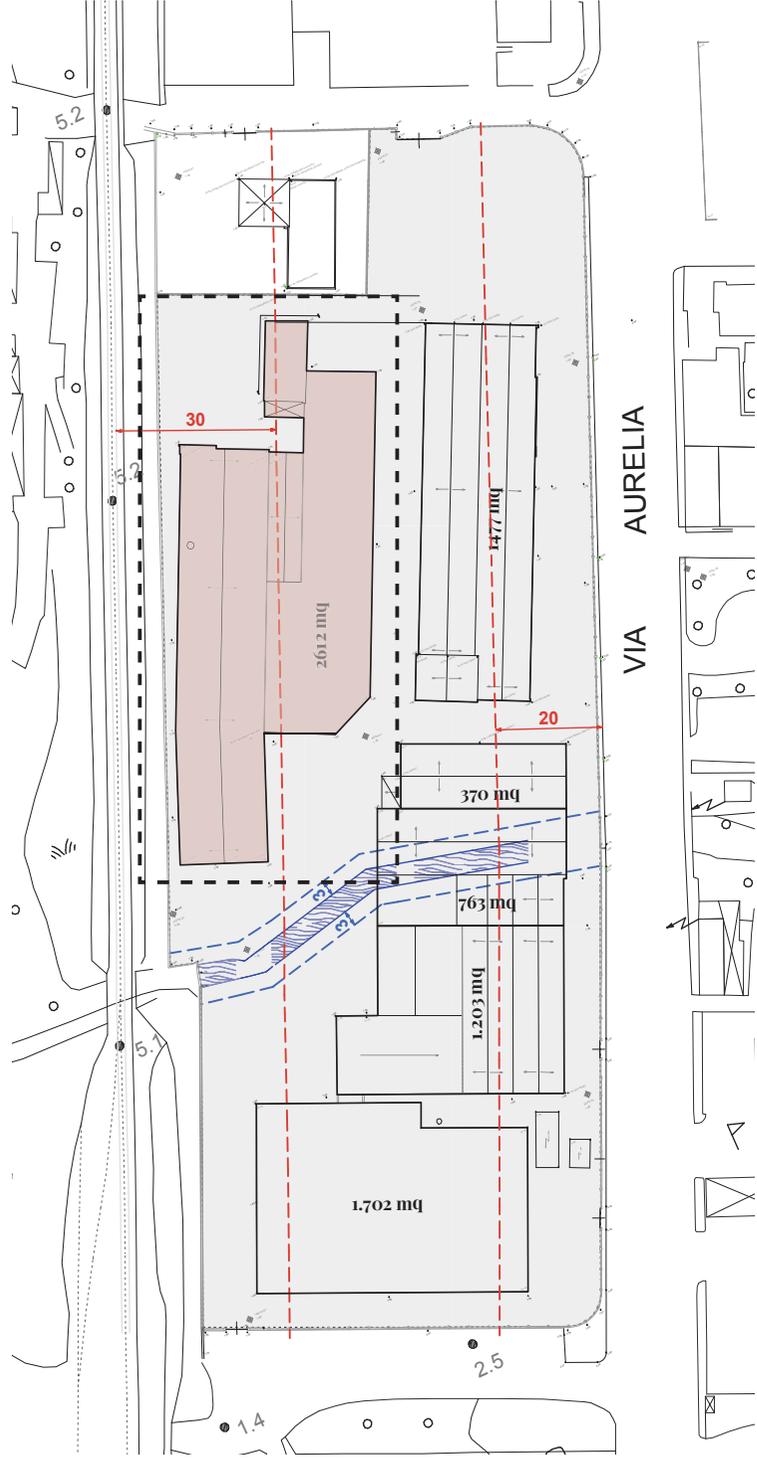




Edificio 3 1.477 mq

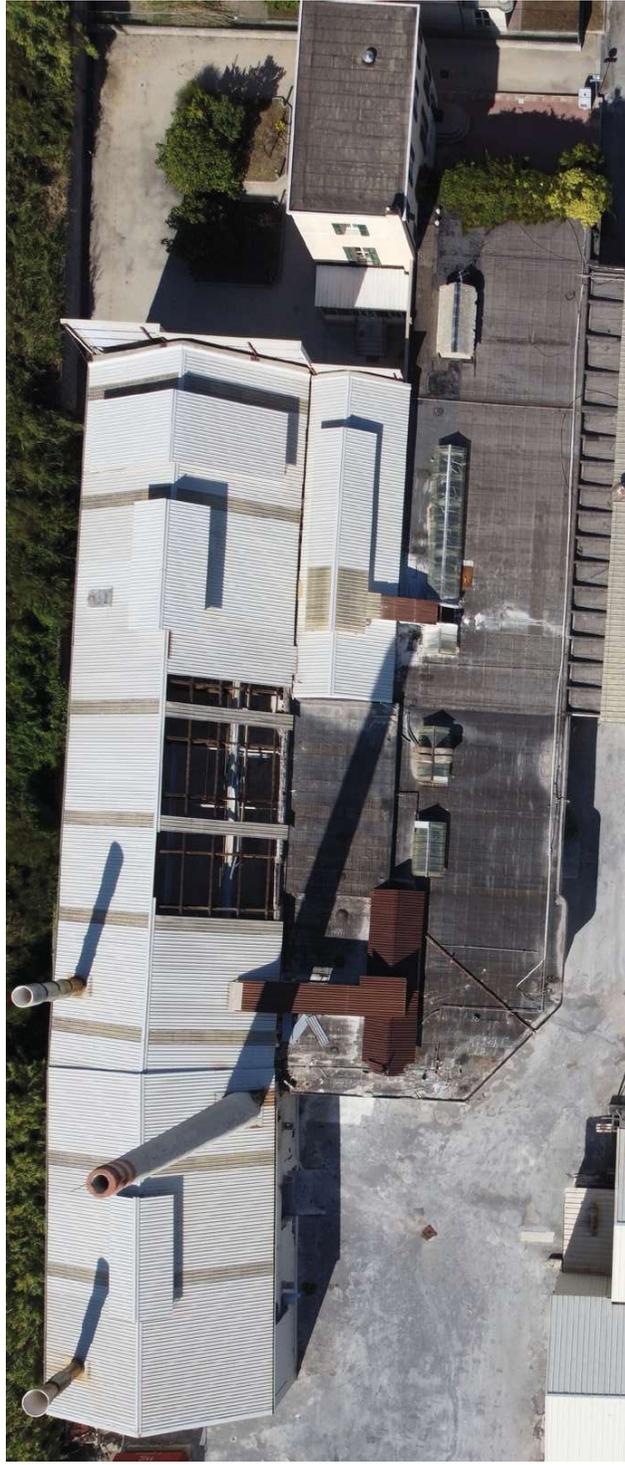
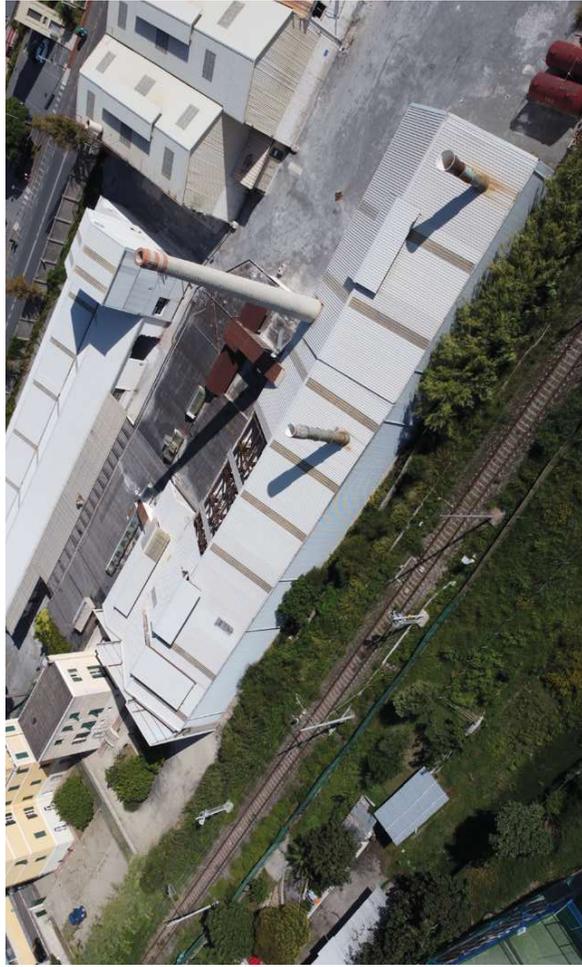
⊙ N scala 1:1000





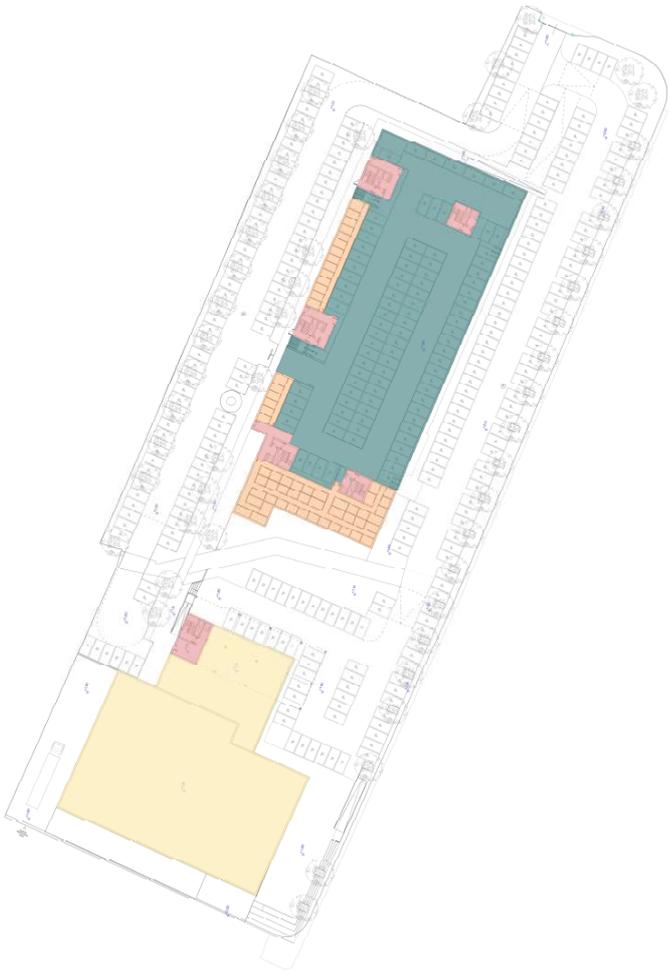
Edificio 4 2.612 mq

⊙ N scala 1:1000



VRZ

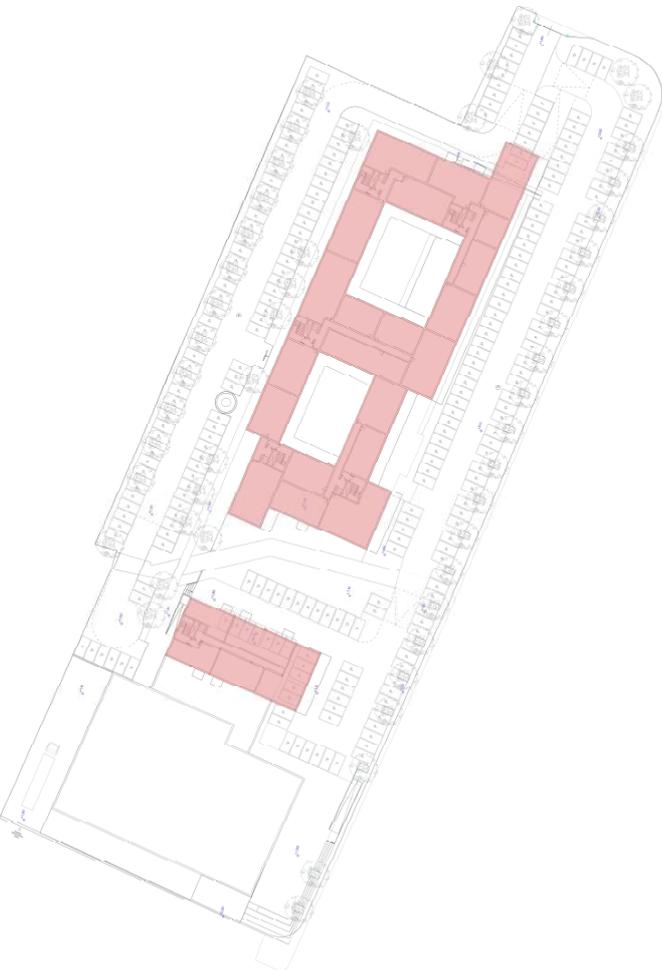
Vado - Zincol
Ipotesi Progettule
Destinazioni d'uso



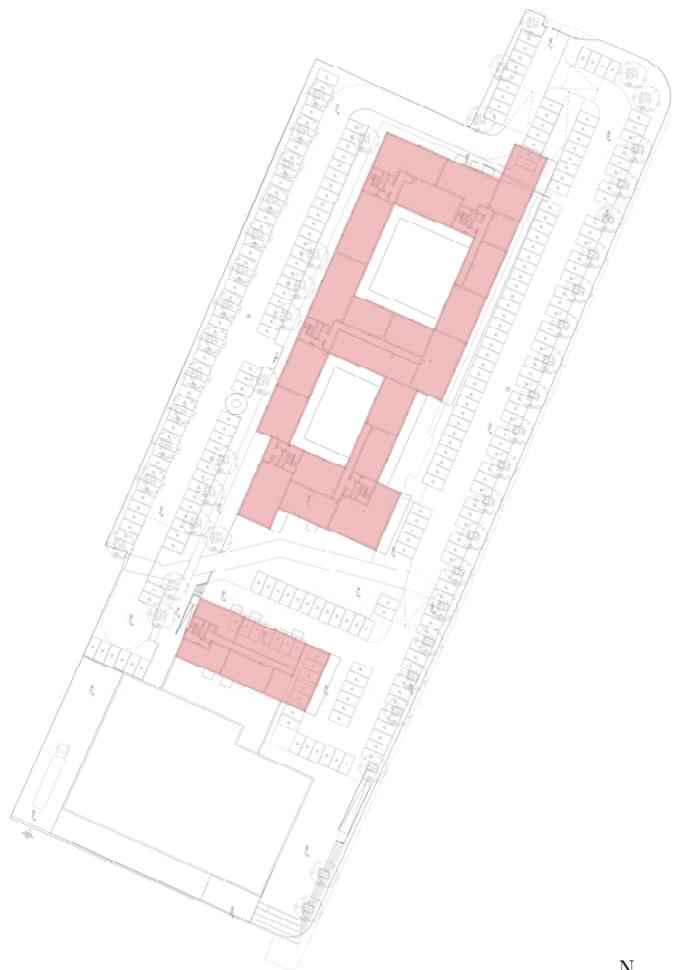
Layout pianta P-1



Layout pianta P0

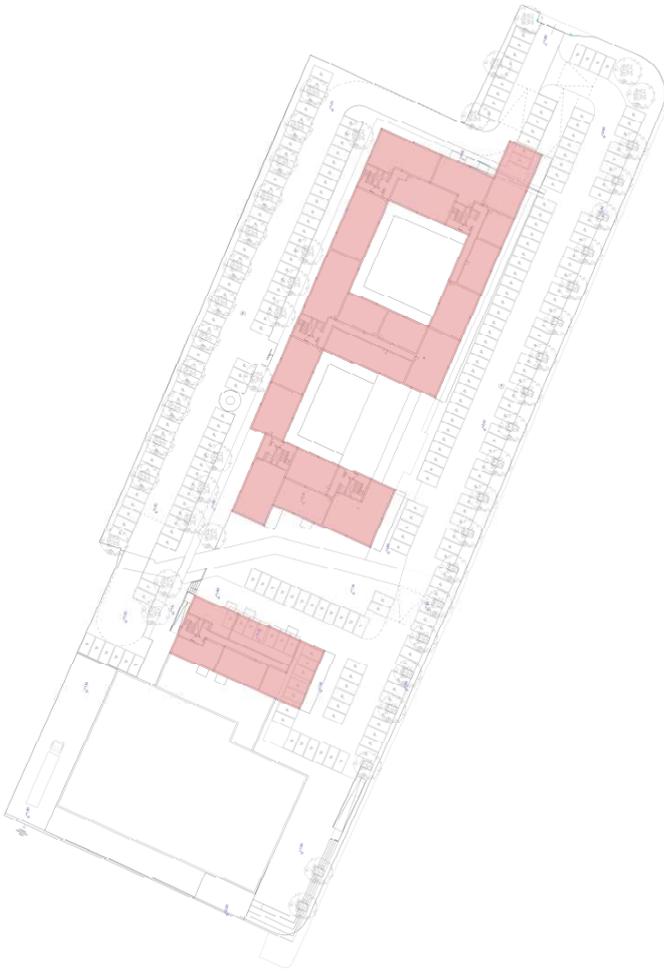


Layout pianta P1

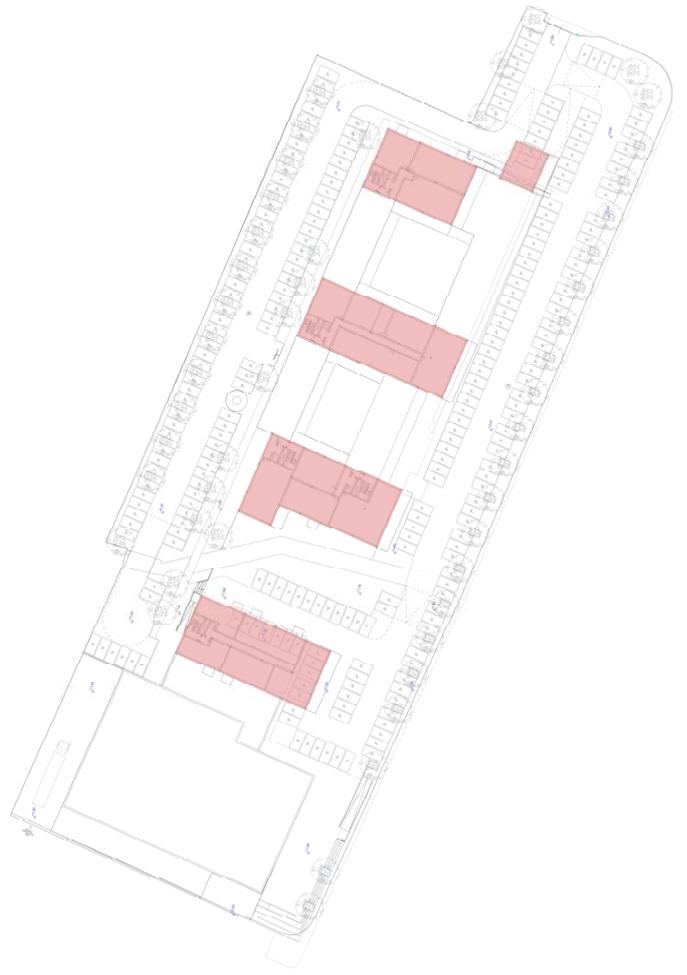


Layout pianta P2

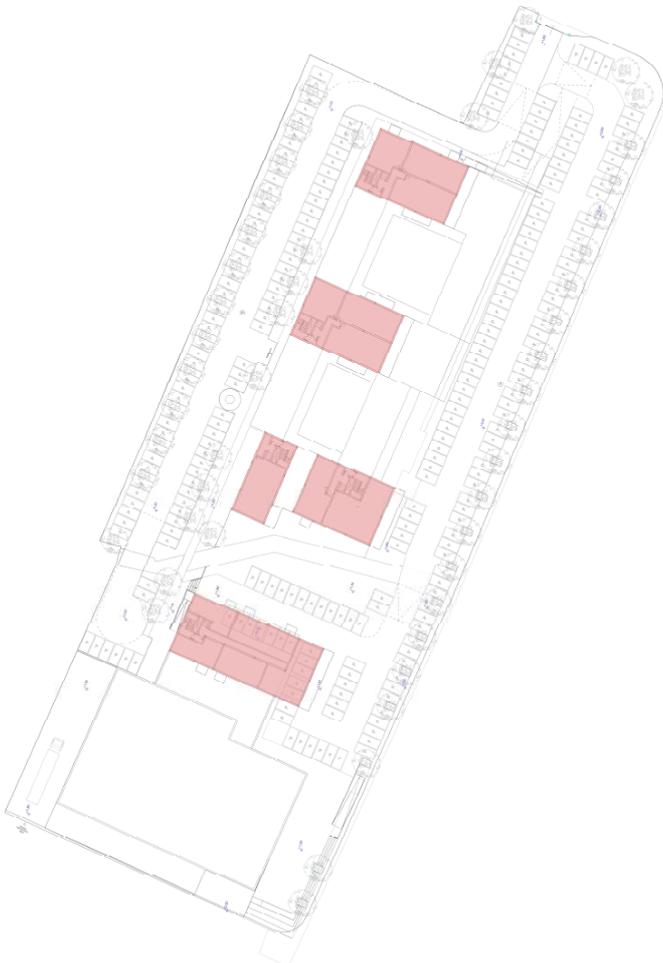




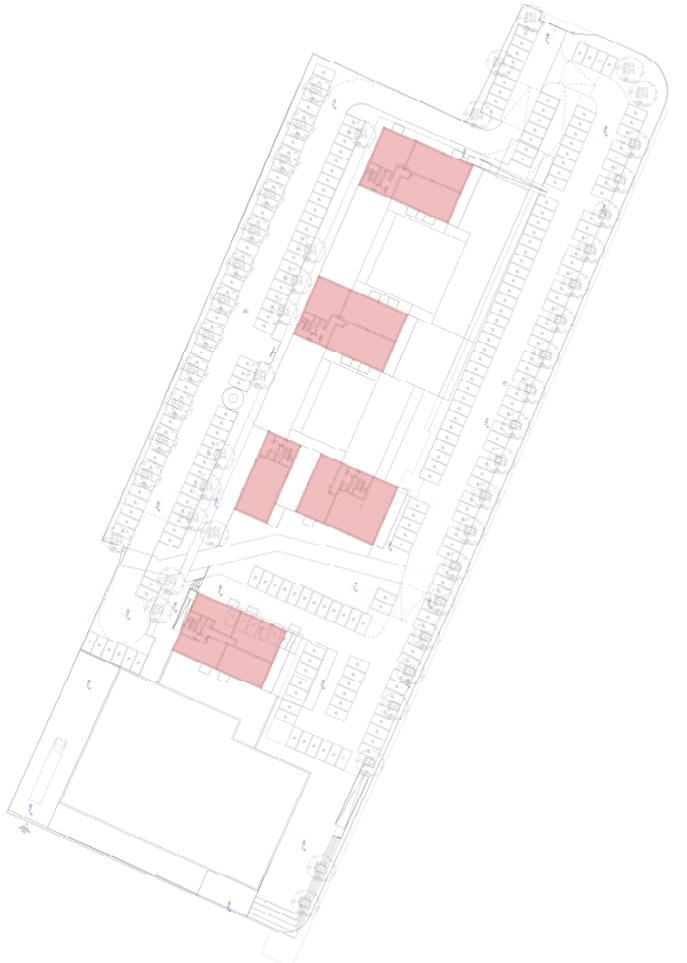
Layout pianta P3



Layout pianta P4

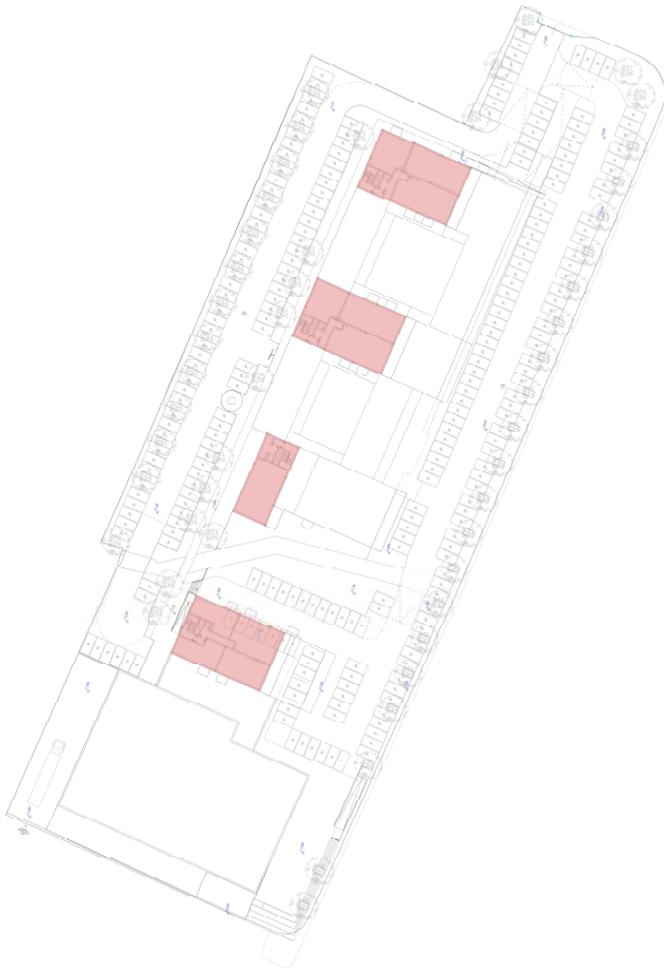


Layout pianta P5

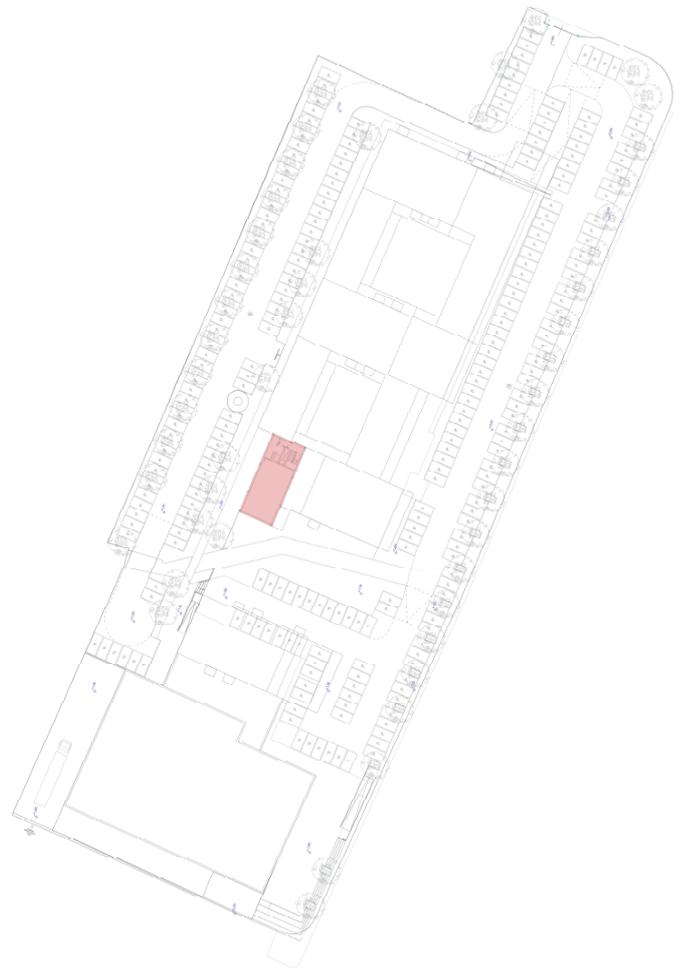


Layout pianta P6





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

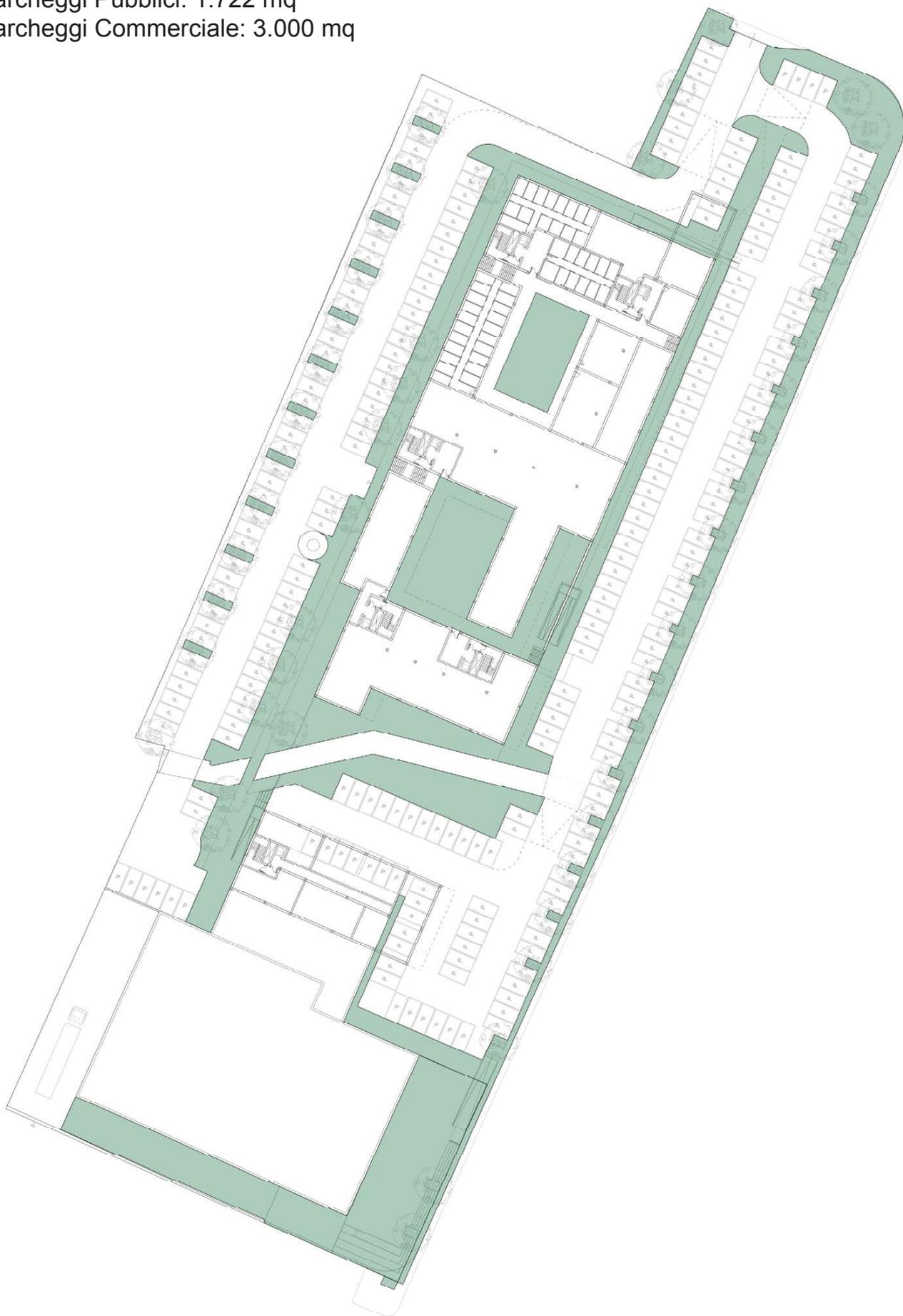
Vado - Zincol
Standard Urbanistici

CALCOLO STANDARD

	RESIDENZIALE STANDARD DM 1444/68 su 640 ab	COMMERCIALE STANDARD DM 1444/68 su 75 ab	TOTALE STANDARD 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 (art. 19 comma 1 della L.R. 16/08 35mq ogni 100 mq di SU e almeno un posto auto ad unità)	5.157,16				4.365,00	-792,16
PARCHEGGI COMMERCIALE 1 (parametro considerato 2,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita come indicato al pragrafo 15 della DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE - ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA 17.12.2012 N. 31 come modificata dalla DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE - ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA 18.11.2014 N. 31)	3750				3.000,00	-750,00

Standard

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

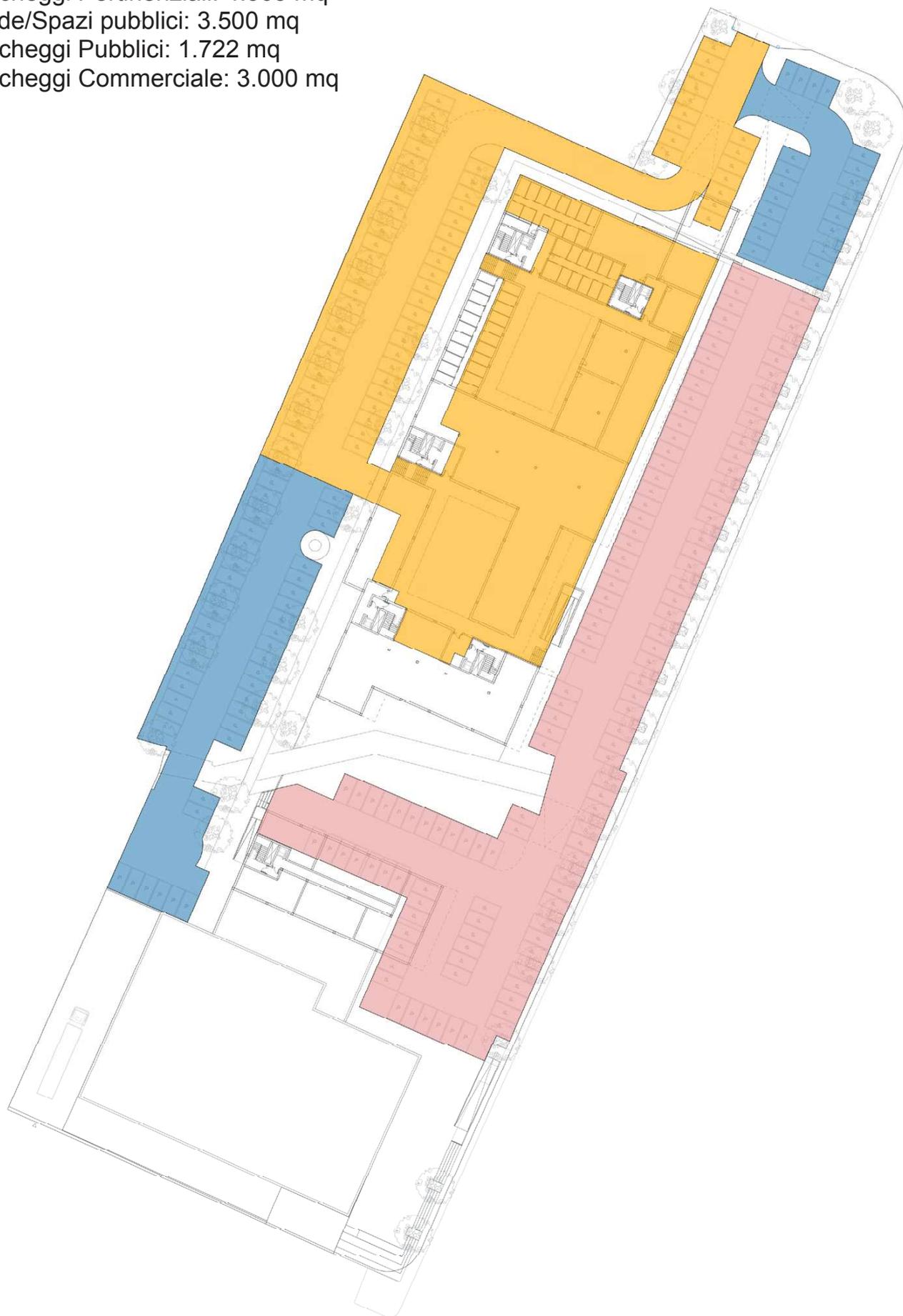


Planimetria standard verde e spazi pubblici



Standard

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

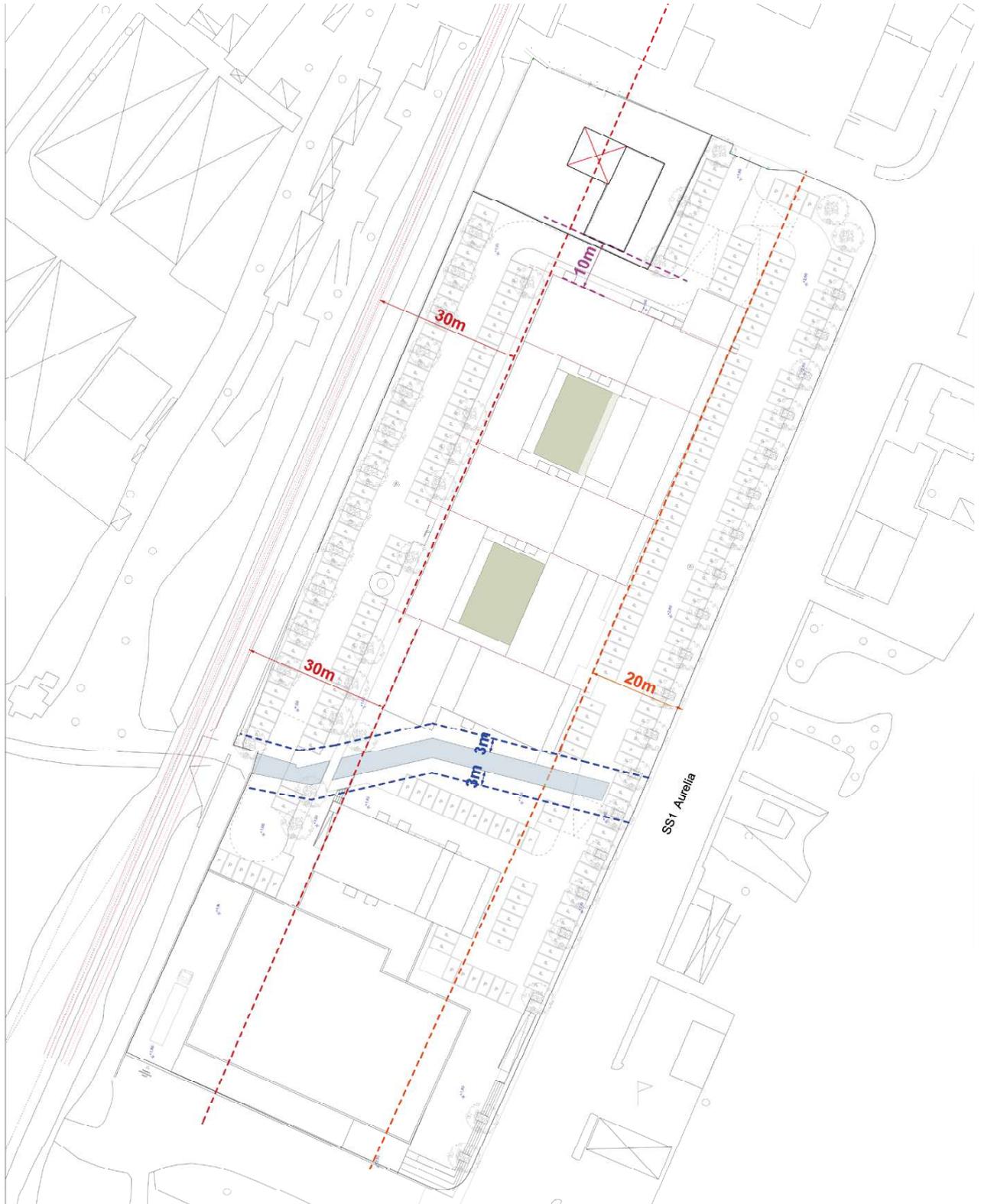


- Distanza minima tra pareti finestrate
 e pareti edifici antistanti: **10 m**

- Fascia di rispetto ferroviario
 Distanza minima dalla rotaia più vicina: **30 m**

- Fascia di rispetto stradale
 Distanza minima dalla ss1: **20 m**

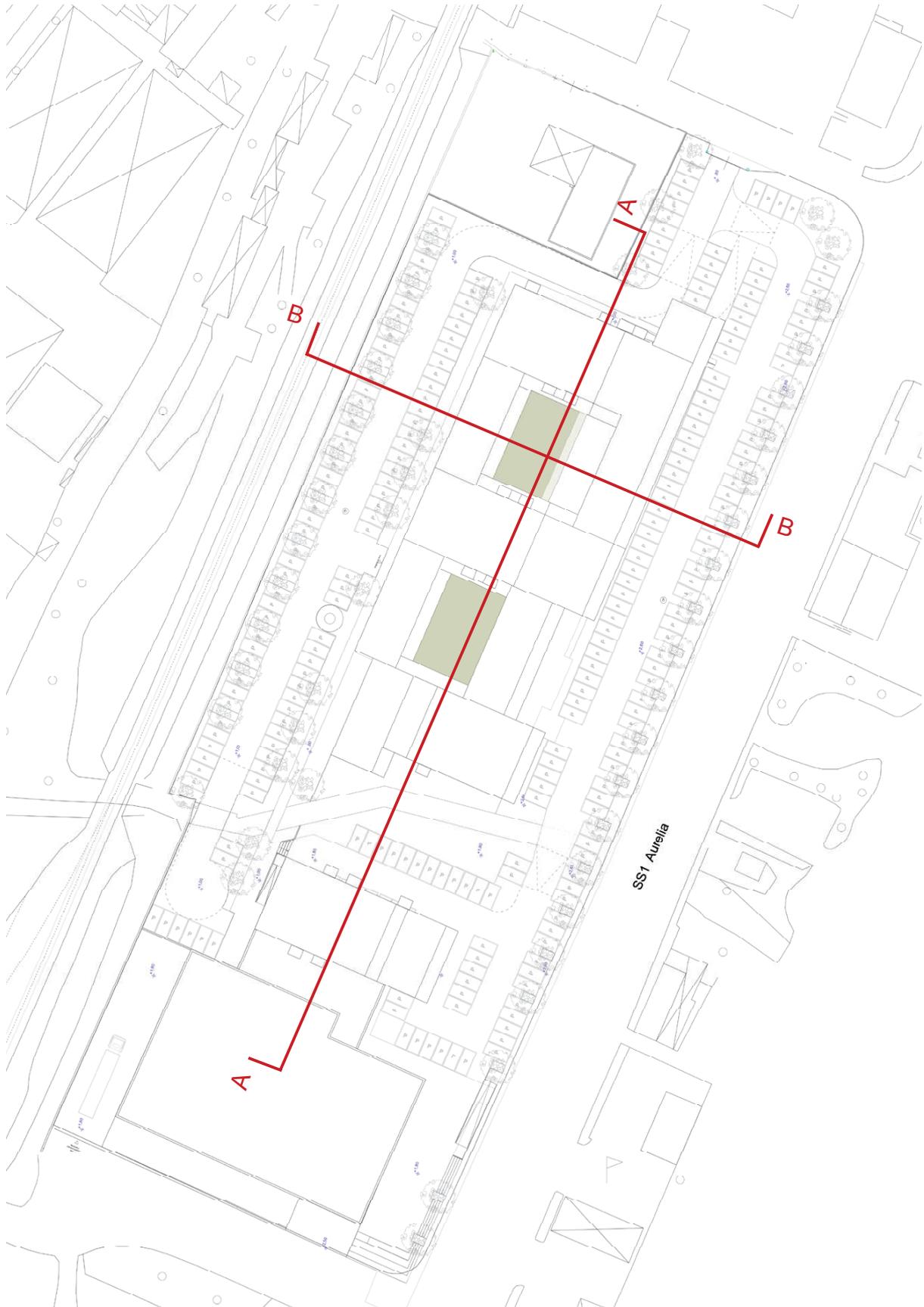
- La fascia di rispetto dai corsi d'acqua
 Distanza minima dal rio: **3 m**

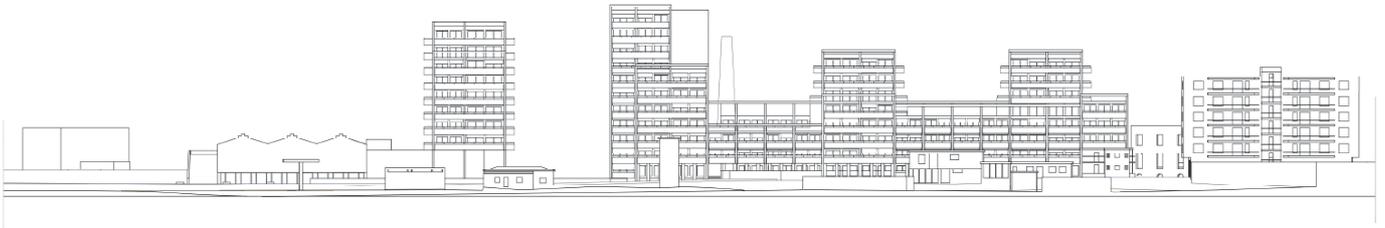


VRZ

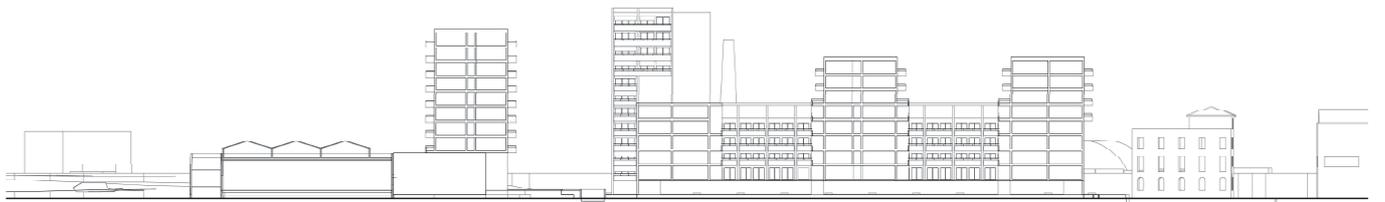


Vado - Zincol
Prospetti e sezioni

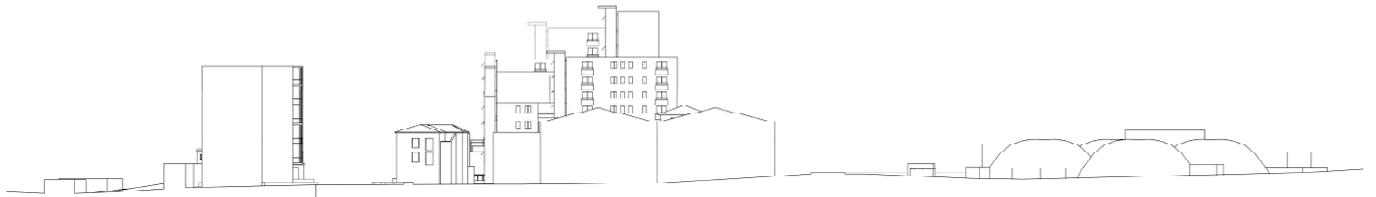




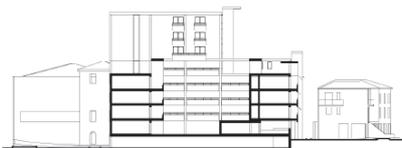
Prospetto ovest_Scala 1:500



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



Fotoinserimento 05



Fotoinserimento 06

