

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO,  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DIREZIONALE E MEDIA  
STRUTTURA COMMERCIALE  
ZONA R11S

COMUNE DI VADO LIGURE

ELABORATO NON VARIATO

Ubicazione

COMUNE DI VADO LIGURE (SV)

Codice commessa

-

Committente

CRIEMAR SAS - P.i. 01612880094  
Via Valletta San Cristoforo 26/B3- 17100 Savona

Oggetto elaborato

ANALISI DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO

Numero elaborato

V02a

Nome file

d01-corografia.dwg

Scala

-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data  
15/03/2021

note

elaborato da  
arch. C. Pizzo

verificato da  
arch. F. Poggio

revisioni

data

note

elaborato da

verificato da

1

2

3

4

5

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it

Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

Indice generale

Rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante.....2

Rapporti tra l'area interessata e il patrimonio edilizio esistente alle tipologie e alle destinazioni d'uso.....4

Rapporti tra l'area interessata e le colture in atto e alle essenze esistenti.....6

Rapporti tra l'area interessata e la viabilità veicolari e pedonale con le relative caratteristiche dimensionali.....7

Rapporti tra l'area interessata e le aree e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con specificazione e quantificazione delle destinazioni d'uso.....8

Rapporti tra l'area interessata e le urbanizzazioni di rete con l'indicazione delle aree servite e delle eventuali potenzialità residue d'uso.....9



## Rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante

L'area di intervento appartiene ad un ambito delineato dalla linea di costa, sottolineata dal litoraneo sviluppo della Via Aurelia, e dal tracciato della vecchia linea ferroviaria ora occupata dal nuovo varco doganale. L'ambito, che contiene al suo interno l'area di studio, è un tessuto eterogeneo in cui sono presenti diverse polarità e diverse destinazioni d'uso.

Nell'immagine sottostante vengono evidenziate l'oggetto di intervento e le polarità principali, localizzate in prossimità della linea di costa.



Il brano cittadino, che racchiude l'area, è la parte occidentale del comune di Vado Ligure che si sviluppa oltre la sponda destra del torrente Segno e più in particolare è composto dallo sviluppo cittadino costituito da una manica larga circa 100 m e lunga circa 500 m.



L'area di intervento -perimetro di SUA- presenta una superficie di circa 10.306,20 mq.

Si evidenzia come l'area di intervento, si configuri come un'anomalia nell'intorno; essa infatti appare come un'area libera non urbanizzata, all'interno di un ambito costruito occupato nella sua prossimità da un tessuto residenziale che si è sviluppato da prima sull'asse della Via Aurelia e in seguito anche sull'asse di Via la Braja.

Il tessuto residenziale è stato attorniato da una serie di attività produttive sviluppatosi in seguito all'insediarsi del porto di Vado Ligure.

Si specifica inoltre che attualmente l'area presenta un forte fermento insediativo di attività produttive, conseguente alla realizzazione del nuovo varco doganale di Autorità portuale e della nuova piattaforma Maersk.









Il patrimonio edilizio esistente si differenzia in edilizia residenziale e in edilizia specialistica produttiva, con una dotazione di aree a servizio e aree verde, come evidenziato nell'immagine sottostante.

Si specifica inoltre che per quanto concerne il patrimonio edilizio è presente, nell'immediato intorno dell'area, una prevalente tipologia di edilizia residenziale - case in linea- non di particolare pregio che si qualifica principalmente in edifici plurifamiliari di 3-5 piani, con attività di vicinato localizzate ai piani terra prospicienti l'asse viario principale (via Aurelia).



Per quanto concerne l'edilizia produttiva si evidenzia la presenza dell'ex silos Ferruzzi (magazzini orizzontali e magazzini verticali) e di diverse strutture con impatto sicuramente minore localizzati nel limitare orientale dell'area di studio.



### **Rapporti tra l'area interessata e le colture in atto e alle essenze esistenti**

L'area di intervento è localizzata in prossimità del promontorio, che divide la città di Bergeggi da quella di Vado Ligure, ed da questo separata dal tracciato della ferrovia che serve il porto di Vado Ligure e da nuovo Varco doganale.

Tale separazione di fatto sancisce la sua chiara appartenenza al tessuto urbano della cittadina.

Allo stato attuale si ricorda che l'area è stata oggetto di un intervento di messa in sicurezza e di sistemazione per fini agricoli che ha portato alla creazione di un pianoro sopraelevato rispetto all'asse viario di via la Braja prevedendo l'eliminazione della vegetazione esistente e proponendo, in compensazione, la messa a dimora di un filare di 22 piante (11 lecci e 11 roverelle), con sesto di imposta a quinconce, con funzione mitigatrice e di schermatura.

All'interno dell'area di intervento, sul sedime del mappale 42 - Proprietà RFI -, si evidenzia la presenza nelle aiuole in aderenza al marciapiede lato monte di esemplari di peri ed oleandri.

Nell'intorno si evidenzia una serie di aree verdi urbane pubbliche e privati in cui si registrano le seguenti essenze prevalenti: Lecci, Pini, Palme, Oleandri, Magnolie.

Per ulteriori indicazioni si faccia riferimento a quanto contenuto nella relazione del verde redatta dalla Dott.ssa Forestale Sarah Susini.



## Rapporti tra l'area interessata e la viabilità veicolare e pedonale con le relative caratteristiche dimensionali

La viabilità urbana all'intorno dell'intervento è articolata attraverso i due assi principali: Via Aurelia -doppio senso di marcia- (larghezza media comprensiva di spazi a parcheggio di 11,50 m) e via La Braja -senso unico di marcia direzione Bergeggi Vado ligure- (larghezza media comprensiva di spazi a parcheggio di 9,50 m).

Sono poi presenti una serie di collegamenti tra i due assi (via Madonnetta, via Trieste, incrocio via la Braja/Aurelia) in grado di garantire un'adeguata accessibilità al tessuto residenziale.

Si segnala nell'ambito una buona dotazione di parcheggi localizzati in diversi piazzali/slarghi (quali parte terminale di Via De Litta, via Madonnetta, rotonda via Aurelia /Campo sportivo), su ambo i lati di via la Braja e su lato monte di via Aurelia.

Per quanto concerne la viabilità pedonale si segnala la presenza della passeggiata a mare che collega i giardini Marinali di Italia, l'area dedicata all'allestimento delle Sagra cittadine e il campo sportivo, alla spiaggia dei pescatori e alla zona di alaggio barche.

Nella parte più interna si segnala all'incrocio tra Via La Braja, Via Madonnetta e Via De Litta la presenza di un parco urbano, con area giochi e piccola arena collegato pedonalmente da un percorso organizzato sui marciapiedi che costeggiano i due assi viari principali.

Si evidenzia inoltre la presenza di due antiche porte cittadine integrate nel sistema verde cittadino.

Si segnala inoltre la presenza di un tratto di pista ciclabile integrata nella passeggiata a mare sopra descritta.

Si è inoltre sviluppato un sistema di viabilità specialistica di servizio al sistema portuale della città di Vado (nuovo varco doganale e nuovo accesso alla piattaforma Maersk in costruzione) che consente di raggiungere i terminali specialistici senza gravare sul sistema viario cittadino.





Oltre alla presenza delle due aree verdi/a servizio pubblico (Area giardini dei Marinai di Italia con adiacente area sportiva e a parcheggi con superficie di circa 9.300 mq e Area verde attrezzata di Via De Litta con superficie di circa 2.400 mq) precedentemente descritti sono presenti una diversa serie di servizi ad uso pubblico che vengono evidenziati nell'immagini di seguito allegata.





#### **Rapporti tra l'area interessata e le urbanizzazioni di rete con l'indicazione delle aree servite e delle eventuali potenzialità residue d'uso**

In riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico D04, in cui viene rappresentata la dotazione delle urbanizzazioni di rete, si specifica che è presente una rete di acque nere che si sviluppa su via La Braja e sulla Via Aurelia con un collegamento su via Madonetta.

Si registrano invece esclusivamente sulla Via Aurelia lo sviluppo del collettore comunale delle acque bianche e il collettore principale della rete gas