

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

COMUNE DI VADO LIGURE

ELABORATO 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

RELAZIONE PAESAGGISTICA COMPLETA

Numero elaborato

V11 rev01

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

1 data  
13/04/2021

note

elaborato da  
arch. C. Pizzo

verificato da  
arch. F. Poggio

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

## **Relazione Paesaggistica Completa**

a. **QUADRO A**

**RICHIEDENTE**

**Richiedente:** Criemar SAS -società-  
**sede:** Savona Via Valletta San Cristoforo 26/B3  
**Partita IVA:** 01612880094

b. **QUADRO B**

**UBICAZIONE DELL'INTERVENTO**

**Area sita in :** Comune di **Vado Ligure - Via La Braja**  
**Rif. Catastali :** **Foglio 30 Mapp. 42-389-391-401**  
**Zona di Sug:** R11S  
**Destinazione d'uso prevista:** zona Direzionale con attività complementari

c. **QUADRO C**

**DATI RELATIVI AI PROGETTISTI**

**Nome:** Massimo **Cognome:** Armellino

**Nato a:** Millesimo **Il:** 05/07/1962

**Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al N:** 502

**Codice fiscale:** RML MSM 62L 05F 213I

**Nome:** Fabio **Cognome:** Poggio

**Nato a:** Cuneo **il:** 07/07/1965

**Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al N:** 271

**Codice fiscale:** PGG FBA 65L 07D 205N

**Componenti dello Studio** **Armellino & Poggio Architetti Associati** con sede a Savona in Piazza Diaz 11/1f ; tel 019 8489346

## 1. ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO DI FATTO

### OPERA CORRELATA A:

- ☐ edificio
- ☐ area di pertinenza o intorno dell'edificio
- ☐ lotto di terreno
- ☐ strade, corsi d'acqua
- ☐ territorio aperto

### CARATTERE DELL'INTERVENTO

- ☐ Temporaneo o stagionale
- ☐ Permanente:
  - ☐ a) fisso
  - ☐ b) rimovibile

### DESTINAZIONE D'USO dell'area interessata

- ☐ residenziale
- ☐ ricettiva/turistica
- ☐ industriale/artigianale
- ☐ agricolo
- ☐ commerciale/direzionale
- ☐ altro

### CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

- ☐ Centro storico
- ☐ area urbana
- ☐ area periurbana
- ☐ territorio agricolo
- ☐ insediamento sparso
- ☐ insediamento agricolo
- ☐ area naturale

### MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- ☐ Costa (bassa/alta)
- ☐ ambito lacustre/vallivo
- ☐ pianura
- ☐ versante (collinare /montano)
- ☐ altopiano/promontorio
- ☐ piana valliva (montana/collinare)
- ☐ terrazzamento
- ☐ crinale

### DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento si localizza in un contesto paesaggistico chiaramente delineato. L'ambito si identifica infatti all'interno del tessuto urbano della città di Vado Ligure, come è perimetrato dal Ptcp vigente, e si trova immerso in un tessuto eterogeneo nelle immediate vicinanze di un tessuto residenziale, e a ridosso della nuova Piattaforma Maersk, stretto tra il vecchio tracciato ferroviario (ora nuovo varco doganale) e il tracciato dell'Aurelia.

## 2. ELABORATI DI PROGETTO

### UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

estratto cartografico con indicazione -ORTOFOTO AREA INTERVENTO



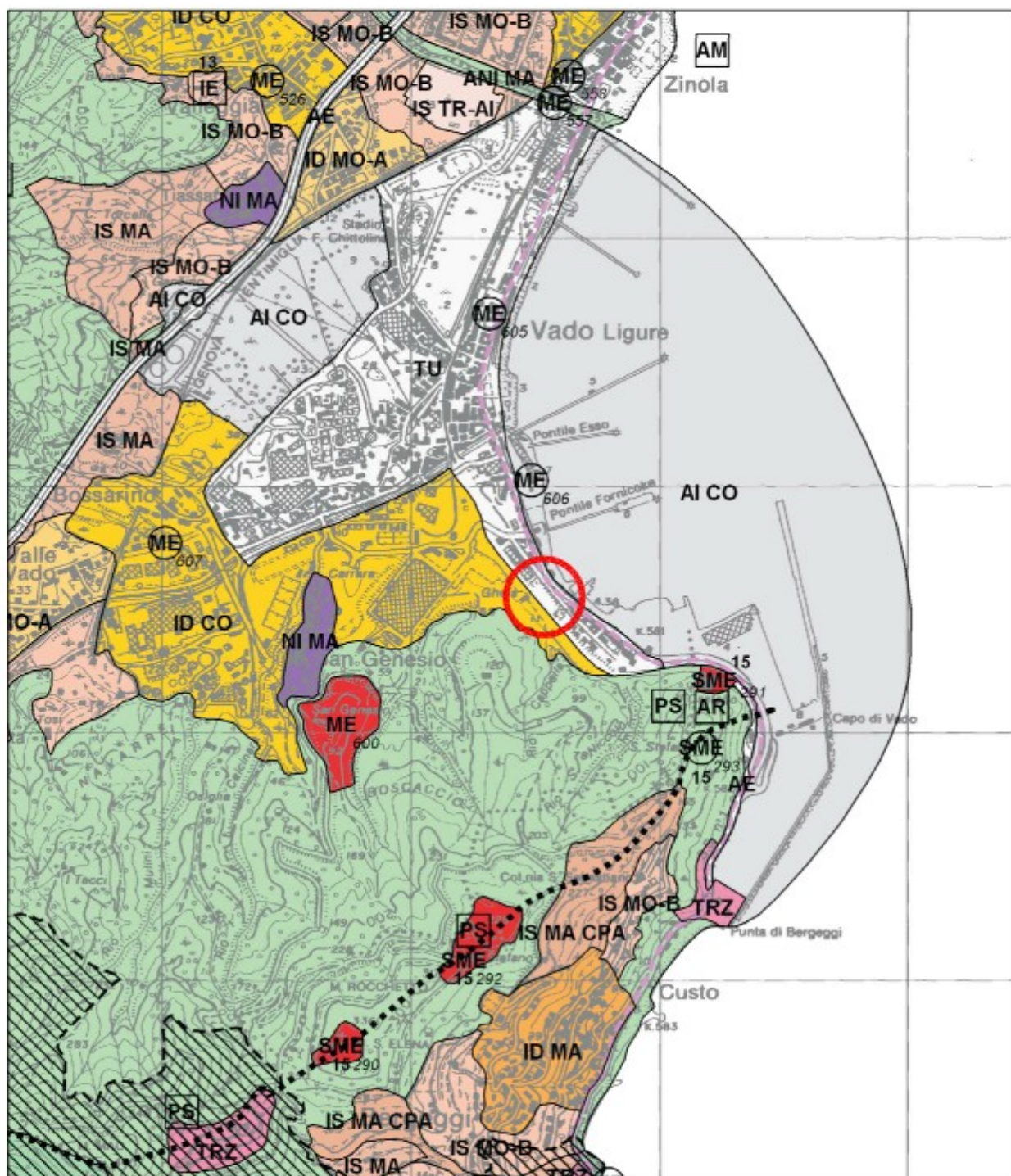
si specifica che la seguente ortofoto ripresa da google maps non è aggiornata all'intervento di messa in sicurezza (eliminazione verde e parte di scarpata) di seguito viene riportata la situazione attuale simulata





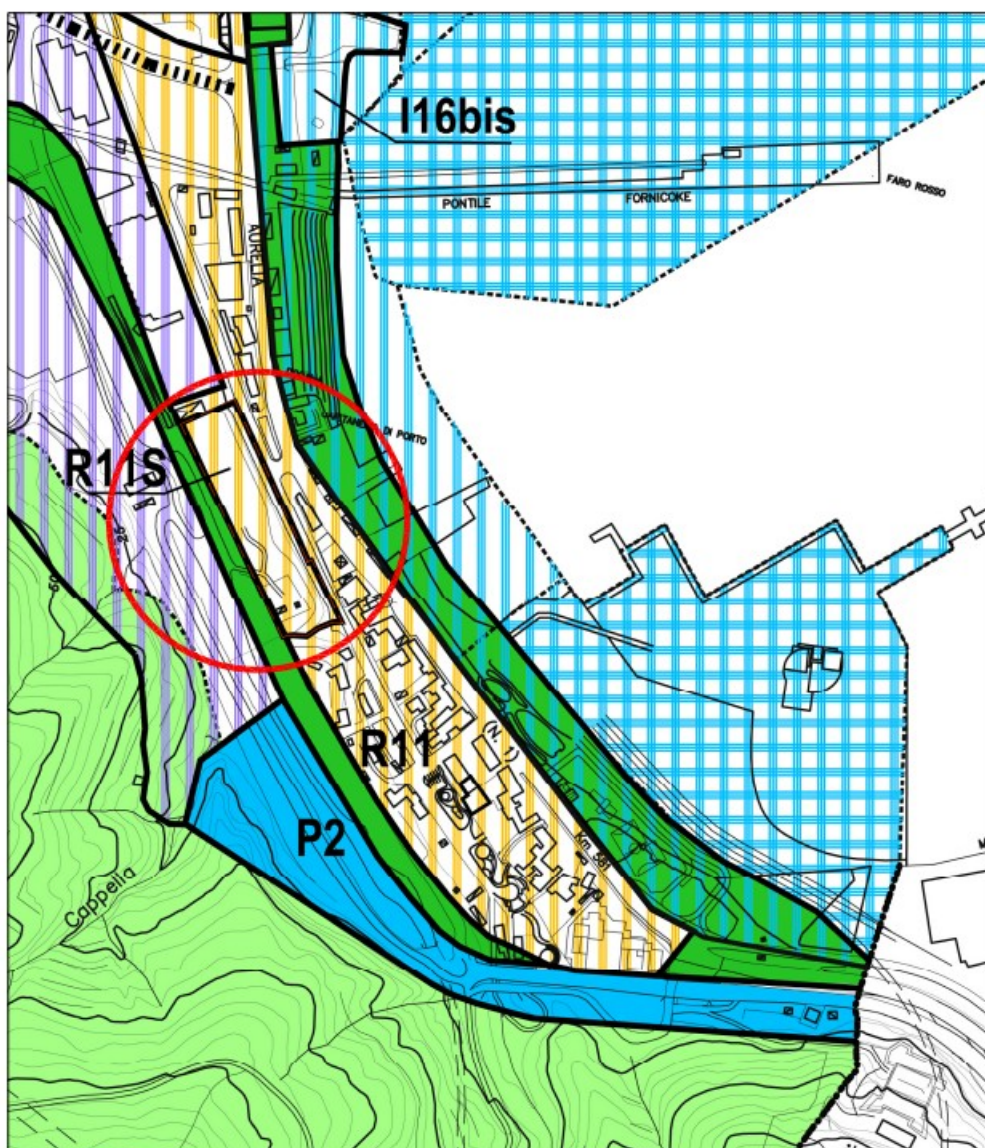


PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO



Estratto PTCP - Assetto insediativo - scala 1:25000  
Regime normativo: TU - Tessuto urbano

- L'area ricade:  
a) sotto l'assetto insediativo in ambito TU



SUG  
R11S

**ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141– 157 D. Leg.vo 42/04):**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> cose immobili        | <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi | <input type="checkbox"/> complessi di cose immobili |
| <input type="checkbox"/> bellezze panoramiche | <input type="checkbox"/> parco                   |   |

**☐ PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE**

Territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne superiori ai 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico

**L'intervento ricade, nelle aree tutelate dall'art. 142 comma 1 del D.lgs 42/2004 (aree di interesse paesaggistico) in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia.**



## PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICHE

L'intorno prossimo dell'area di intervento appare un tessuto eterogeneo caratterizzato da alcune polarità ed emergenze.

Il tessuto urbano, nell'immediato intorno, presentava precedentemente una destinazione principalmente residenziale, ad oggi, è caratterizzato dalla presenza di alcune polarità produttive quali la nuova piattaforma Maersk, il Terminal per l'imbarco e lo sbarco ai traghetti Corsica e Sardinia Ferries e nell'immediate vicinanze del lotto di intervento il Silos ex-Ferruzzi



Tutte le strutture produttive in prossimità dell'area di intervento non risultano mitigate se non da alcune cortine murari o arboree che limitano la percezione visiva degli impianti stessi.

## PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE

Sull'area di intervento ad oggi è vigente uno Strumento Urbanistico Attuativo (approvato con delibera 103 del 07/09/2020) che prevede la realizzazione di un edificio direzionale e una media struttura di vendita.



Attualmente è in corso di realizzazione su parte dell'area di intervento un permesso di costruire (PdC 3/2021 prot. 1503-rif. 20515/2020) per l'insediamento di una media struttura di vendita in attuazione dell'ambito organico di intervento 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo in zona R11S del PRG vigente.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

### PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA:





FOTO:



Punto di vista 1



Punto di vista 2





Punto di vista 3



Punto di vista 4

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

La presente variante allo Strumento Urbanistico Attuativo approvato, propone sostanzialmente la suddivisione di uno dei due Ambiti di intervento Organici che consentano l'attuazione in diverse fasi dell'intervento.

In particolare si prevede la divisione dell'Ambito di Intervento Organico 1 in due (AIO1a e AIO1b).

L'Ambito di Intervento Organico 1 prevedeva la realizzazione di un edificio direzionale e due piani di parcheggi seminterrati (il primo destinato a parcheggi pubblici e il secondo a parcheggi pertinenziali dell'edificio direzionale).

La variante prevista consentirebbe la realizzazione in una prima fase (AIO 1a) di un parcheggio privato dotato del suo sistema di mitigazione verde che si propone in continuità (materica e fisica) con il parcheggio della media struttura commerciale (AIO 2 ad oggi in realizzazione) e la sua successiva trasformazione (con l'attuazione dell'AIO1b) in parcheggio coperto in struttura (parcheggio pertinenziale all'edificio direzionale) su cui verrà poi realizzato il secondo piano di parcheggi (parcheggi pubblici) e in copertura la piazza pubblica e l'edificio direzionale.

Nell'assetto finale pertanto non sono previste modifiche rispetto a quanto contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo già approvato.

Si specifica che l'assetto proposto **accoglie le modifiche prescritte in fase di autorizzazione (SUA e Permesso di Costruire Ambito di Intervento Organico 2) e di cui non si era ancora fatta evidenziazione grafica (proseguimento quinta arborea su via la Braja all'altezza dell'edificio direzionale e modifiche al verde pensile)**



A titolo riepilogativo si descrive l'insieme dell'intervento.

L'intervento prevedeva e prevede la realizzazione, in conformità a quanto previsto dalla scheda di zona, di un edificio direzionale, localizzato nella parte sud del lotto e di un edificio commerciale - media struttura di vendita, localizzato nella parte nord del lotto.

L'edificio direzionale, presenta due piani seminterrati destinati a parcheggio e si imposta quindi su una piastra destinata a piazza pubblica, sviluppandosi su otto piani fuori terra.

I due piani a parcheggio (quota 3,20 m s.l.m. e 5,90 m s.l.m.) presentano un accesso carraio diretto su via La Braja (quota 2,70 m s.l.m.) e un accesso pedonale (scala e ascensore) dall'edificio direzionale stesso.

I primi due piani dell'edificio, presentano una superficie lorda di 280 mq, e vengono previsti in cessione pubblica (direzionale pubblico) e sono organizzati in modo da creare due gallerie passanti (H. 6,4 m). Mentre i superiori sei piani presentano una superficie lorda di 385 mq sono dotati di un sistema di balconi ombreggiati da brise-soleil in cotto.

Il linguaggio architettonico utilizzato nell'edificio direzionale propone l'utilizzo di due fronti laterali matericamente pieni- in cemento liscio- in cui vengono inserite esclusivamente buccature di piccole dimensioni, che delineano gli spigoli dei fronti principali.

I fronti principali appaiono composti da ampi balconi, che contraddistinguono, in continuità, ogni piano caratterizzandolo con ampie superfici vetrate.

I balconi come anticipato precedentemente sono dotati di tre brise-soleil per piano, che grazie alla loro mobilità, consentono la creazione di una conformazione dinamica dei prospetti.

La Piazza pubblica - non carraia- risulta accessibile da via La Braja attraverso una scala dotata di sevoscala che consente anche a persone con ridotta capacità motoria di superare il dislivello presente (da 3,00 m s.l.m. - Via la Braja - a 8,60 m s.l.m. Piazza) e da un sistema di accesso esistente che si prevede in mantenimento.



Lo spazio pubblico, presenta quindi una pavimentazione in autobloccanti e un dotazione di verde pensile, modificato come prescritto in fase autorizzativa costituito da aiuole piantumate con elementi arborei e arbustivi (piante di ulivo e limone e arbusti di rosmarino prostrato), e risulta direttamente collegato all'area verde attrezzata localizzata nel limitare sud dell'ambito di intervento.

L'area verde si prevede organizzata in maniera naturalistica, con prato tipo all'inglese, e dotata di un illuminazione su pali. Il fronte sottostante la piazza pubblica, che si identifica con i prospetti dei due piani destinati a parcheggio, antistante su via La Braja presenta un rivestimento in mattoni (Mattone standard **Linea Superior Line Giallo Light cod. A001LG** dimensioni 25x5,5x2 cm sfalsati) che si smaterializza nell'altro unico prospetto visibile - prospetto nord- coniugandosi con il sistema a brise-soleil in cotto utilizzati nelle facciate principali del edificio direzionali consistendo così di reperire l'areazione necessaria ai parcheggi.

L'edificio commerciale localizzato nella parte nord del lotto, presenta una superficie lorda di circa 2.017 mq ed una superficie di vendita di circa 1.354 mq ed un'altezza al colmo di 7,15 cm (altezza interna al controsoffitto di 4,00 m).

Il linguaggio architettonico dell'immobile è quello utilizzato dalla catena di appartenenza della struttura commerciale (Eurospin) che per riconoscibilità del Brand propone lo stesso format per ogni nuova struttura di vendita.

In particolare l'immobile è progettato seguendo la massima funzionalità e utilizzando materiali e pacchetti costruttivi che garantiscano un comfort termico elevato.

L'involucro esterno è costituito prevalentemente da pannelli di tamponamento prefabbricati di isolamento termico a cappotto con finitura faccia a vista in mattoni (Spessore complessivo di 140mm-120mm di isolante+20mm listello- e con la seguente composizione: Isolante in EPS autoestinguente densità 22,7 kg/mc, resistenza a compressione al 10% di schiacciamento >120 Pa, ID=0,034W/mK, Euroclasse B-s1-d0 di reazione al fuoco, e Mattone standard **Linea Superior Line Giallo Light cod. A001LG** dimensioni 25x5,5x2 cm sfalsati, già utilizzati nell'edificio direzionale ai piani a parcheggio).

L'ingresso alla struttura commerciale viene previsto ampiamente vetrato con una bussola di accesso e sottolineato dalla presenza di una pensilina a sbalzo, ad angolo, in alucobond (di colore blu).

Tale pensilina con struttura portante in acciaio zincato contro-ventata, viene totalmente rivestita da pannelli prefabbricati di alucobond e dotata di due insegne integrate.

I pannelli metallici vengono ripresi anche da una fascia di coronamento, e disposti parallelamente all'edificio, con lunghezza 3,00 m e larghezza circa 1,10 m (tre corsi uguali).

Per quanto concerne le superfici vetrate queste sono previste con infissi a doppio taglio termico di colore grigio scuro; parte delle vetrate – vetrate secondarie – presentano una finitura non trasparente, con finitura acidata mediante l'utilizzo di una pellicola rimovibile.

L'immobile, localizzato nella parte terminale del lotto presenta una fascia di verde privato che la distanzia dall'edificio esistente posizionato a confine, e viene dotato di un sistema veicolare di servizio che consente di accedere agli spazi magazzini della struttura commerciale.

Tale zona è prevista pavimentata in calcestruzzo al fine di garantire una maggiore prestazione in relazione al tipo di mezzi di carico previsti in movimentazione – autotreni. Tale pavimentazione viene utilizzata anche nella zona rampa di scarico.

Il piazzale destinato a parcheggio sia privato che pubblico presenta una pavimentazione in asfalto per le zone di viabilità e una pavimentazione in autobloccanti per le aree destinate a stallo.

In particolare gli stalli in autobloccanti presentano una differenziazione cromatica a seconda delle tipologie di parcheggio (giallo per gli stalli normali, rossi per gli stalli per disabili e family); l'evidenziazione dei posti auto viene realizzata mediante masselli grigio scuri che delineano i lati dello stallo.

E' prevista la realizzazione di alcune aiuole alberate che delimitino il parcheggio dal marciapiede, previsto in rifacimento, che costeggia via La Braja e, tra gli stalli interni del nuovo parcheggio a servizio della struttura, la piantumazione di alcuni alberi al fine di mitigare l'intervento e di armonizzarlo con il contesto.

Sul limitare a monte dello stesso parcheggio dove è presente un muraglione di separazione da altra proprietà è prevista la piantumazione di una cortina arbustiva rampicante di mitigazione.

Si specifica che durante l'attuazione del AIO1a saranno realizzate opere di mitigazione verde temporanee quali la piantumazione di aiuole verde in prossimità dell'area destinata, in attuazione dell'AIO1b, al vano scala di accesso e distribuzione al parcheggio e all'edificio direzionale e la mitigazione del muraglione di contenimento dell'area a verde pubblico attraverso un trattamento cromatico dello stesso in pasta in getto di calcestruzzo (finitura cemento verde), tale struttura sarà inoltre schermata attraverso la piantumazione di un rampicante -edera- che messo a dimora nella parte sommitale del muraglione, ricadendo a cascata attraverso delle apposite fenditure nel parapetto, garantirà il mitigamento dello stesso.

Di seguito viene inserita un immagine renderizzata della azione mitigatoria precedentemente descritta



#### **RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.**

L'intervento presta particolare attenzione alla progettazione del verde (in riferimento a quanto definito negli elaborati della Dott.ssa Forestale).

L'edificio commerciale propone il linguaggio architettonico tipico della catena distributiva -necessario per la riconoscibilità del Brand-.

Alcuni dei materiali utilizzati sono richiamati nell'edificio direzionale (come l'utilizzo del mattone che viene ripreso nei brise soleil usati nei terrazzi e nella facciata fuori terra dei parcheggi seminterrati che affacciano sul parcheggio della struttura commerciale) che propone un'architettura moderna che ben si rapporta con il contesto urbano residenziale.

#### **EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'opera permetterà il completamento di un ambito cittadino, consentendo l'utilizzo da parte della comunità cittadina di zone prima totalmente private e non accessibili al pubblico.

L'urbanizzazione dell'area garantirà inoltre la dotazione di nuovi spazi pubblici accessibili e attrezzati , quali la Piazza Pubblica, l' Area verde gli Uffici Pubblici e i Parcheggi.

L'inserimento di una struttura commerciale potrà inoltre soddisfare un bacino di utenza più ampio dell'immediato intorno cittadino.

La realizzazione dell'opera garantirà inoltre la messa in sicurezza definitiva dell'area e una migliore manutenzione e conservazione della componente arborea, eliminando il rischio per la pubblica incolumità.

La ulteriore suddivisione nell'ambito di intervento organico incrementale è conseguente alla volontà di semplificare l'attuazione dell'intervento.



## MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Al fine di garantire una **mitigazione** dell'intervento si è previsto di realizzare:

- **filari arborei**, paralleli allo sviluppo della viabilità esistente -Via La Braja:
  - filare lecci -in compensazione-
  - filare di magnolie
- **filare arboreo**, perpendicolare alla viabilità esistente
  - filare di peri - in compensazione-
- **cortina arbustiva** in aderenza al muraglione esistente
  - heder helix
  - campsis radicans
- **area verde**
  - roverelle
- **verde pensile** -in aiuola- su Piazza Pubblica-
  - ulivi e limoni

**SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO: FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA (RENDERING COMPUTERIZZATO).**







Stato di fatto – vista da via La Braja



Simulazione di progetto– vista da via La Braja



Stato di fatto – vista da via Aurelia



Simulazione di progetto– via Aurelia



**PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (A BREVE E MEDIO TERMINE).**

Nessuno

**FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA**

**FIRMA DEI RICHIEDENTI**

