5+1AA
Alfonso Femia Gianluca Peluffo
architectures

MULTIPOLIS

AdTrel001b

S.U.A.

Comune di Vado Ligure

Zona S16

Sottozona 2

agosto 2011

Progetto Urbanistico
Relazione illustrativa

Comune di Vado Ligure



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

VRT

Progetto Urbanistico
Relazione illustrativa

MULTIPOLIS srl

Via Aurelia 220
17047 Vado Ligure Savona

S.U.A.

Comune di Vado Ligure

Zona S16

Sottozona 2

agosto 2011

progettazione architettonica, paesaggistica e urbanistica

5+1AA srl
agenzia di architettura alfonso femìa gianluca peluffo

via interiano 3/11,16124 genova
tel +39 010 540 095, fax +39 010 570 209 4

via cadolini 32/38, 20137 milano
tel +39 02 540 197 01, fax +39 02 541 155 12

55, rue des petits ecuries, 75010 paris
tel +33 142462894 +33 142462894

info@5piu1aa.com
www.5piu1aa.com

progettazione impiantistica
Ai Studio e Ai Engineering, torino

progettazione viabilistica
IQuadro Ingegneria srl, genova

con
Arch.Marco Vallarino

progettazione
Alfonso Femia Gianluca Peluffo

coordinamento
Simonetta Cenci

responsabile progetto
Daniele Marchetti

design team
lorenza barabino, domenica laface, carola picasso

Redatto da Daniele Marchetti
data 08.2011

firma

Verificato da Simonetta Cenci
data 08.2011

firma

Approvato da 5+1AA
data 08.2011

firma

A termini di legge, ci si riserva la proprietà del presente elaborato, che pertanto non può essere riprodotto e/o ceduto a terzi senza autorizzazione da parte di 5+1AA

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

indice

inquadramento

inquadramento territoriale
il territorio di Vado Ligure
inquadramento urbanistico e oggetto del SAU
indicazioni di SAU
conferma e precisazione delle indicazioni di SAU
inquadramento fotografico
inquadramento cartografico

progetto urbanistico

progetto urbanistico

progetto architettonico

caratteristiche architettoniche dell'intervento
torri residenziali

dati di progetto

calcolo oneri

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

inquadramento territoriale

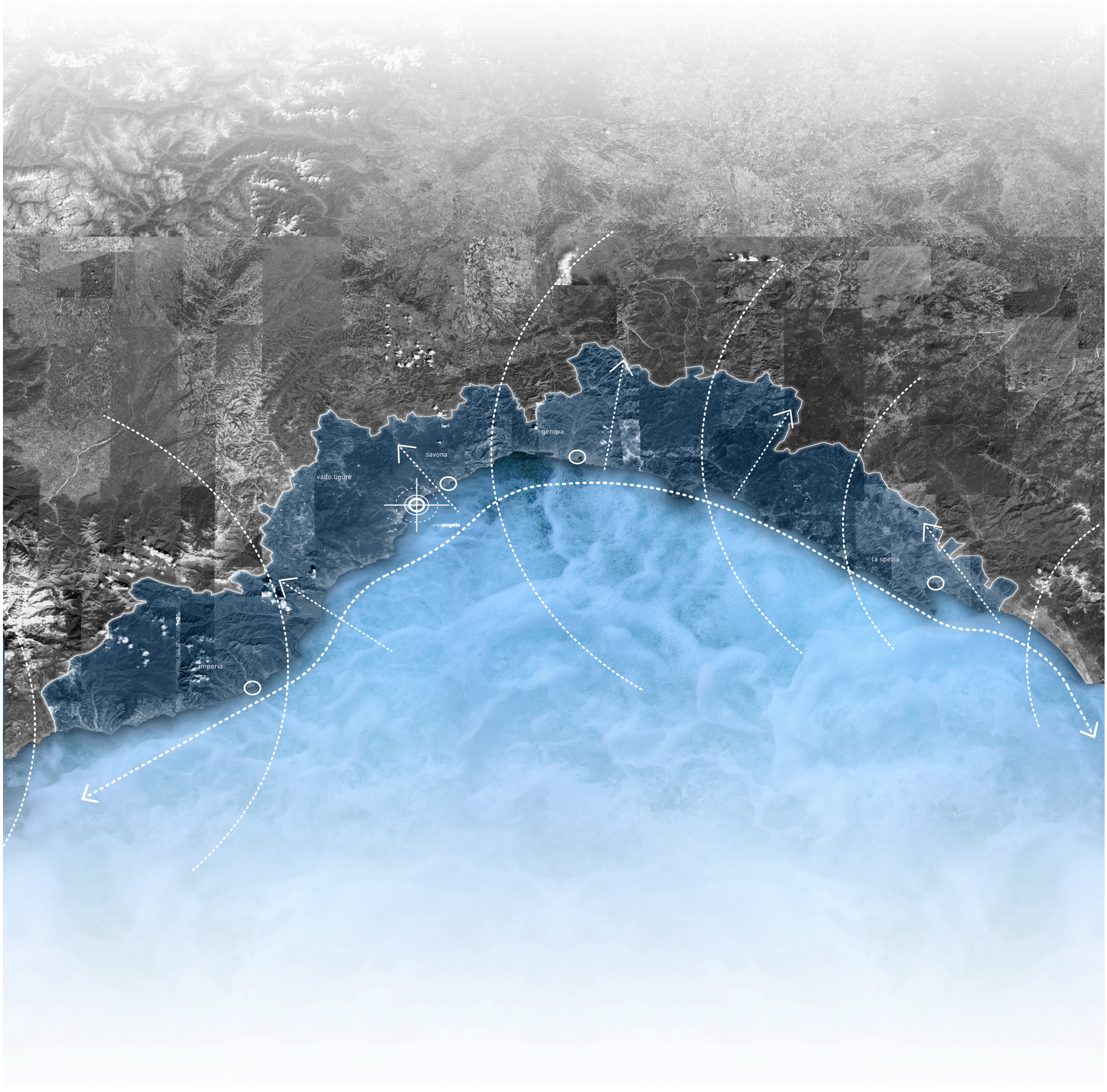
premesse

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

L'Area della Foce del Segno a ponente del Centro Storico di Vado Ligure, è al centro di una serie di trasformazioni potenziali e già in atto di portata territoriale, di interesse comunale, provinciale e regionale.
Si tratta infatti dell'area (Dtr2) direttamente collegata al previsto insediamento del terminal "Multipurpose" nel porto di Vado, oggetto di Accordo di Programma avente come principali attori la Regione Liguria, la Provincia di Savona, il Comune di Vado e l'Autorità Portuale di Savona-Vado.
L'attuazione di questo Accordo di Programma prevede, come principali aspetti di interesse urbano:
-la realizzazione e sistemazione del Fronte Mare, attraverso un Master Plan complessivo che prevede la sistemazione di tutta l'area amare compresa fra il Terminal e il Centro di Vado Ligure, con la creazione di spazi di interesse pubblico e di un porticciolo turistico.
-la risistemazione complessiva della viabilità sia lungo mare (Via Aurelia e sistema di accesso al Terminal in sovrappasso) che di penetrazione lungo il Torrente Segno
-la sistemazione delle aree industriali dimesse subito a monte della Via Aurelia, l'Area S16 appunto, oggetto di un precedente SAU di iniziativa comunale, e di cui questo SUA è parte attuativa.
-spostamento dei residenti del quartiere "Gheia" (che verrà demolito in relazione agli interventi portuali) all'interno dell'Area S16

Risulta quindi chiaro che, con il progetto di sistemazione del Fronte Mare, l'Area S16, risulta un elemento di snodo e giunto fra questa area che sarà rinnovata (sistema PortoVado e Fronte Mare) e l'area del Centro Urbano di Vado Ligure; anzi, l'area S16 è testa e conclusione del Sistema disomogeneo del Centro Urbano e snodo e connessione con il Sistema Fronte Mare.
Bisogna inoltre sottolineare come, rispetto all'abitato esistente di Vado Ligure, e in assenza pure di tipologie prevalenti (schiera, palazzina, isolato etc), sia molto difficile l'articolazione di una proposta in continuità con l'esistente, ma sia comunque necessario prevedere un "sistema urbano" che, nella commistione tra spazi pubblici e spazi privati, tra funzioni pubbliche e private, tra percorsi pedonali e spazi verdi e/o attrezzati, funga da elemento di chiusura e connessione fra il Centro di Vado Ligure e il nuovo Fronte Mare.



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

La città come forma di mutamento, graduale passaggio per una contemporaneità di funzioni.

Turismo e natura verso industria e commercio... nessuna cesura.

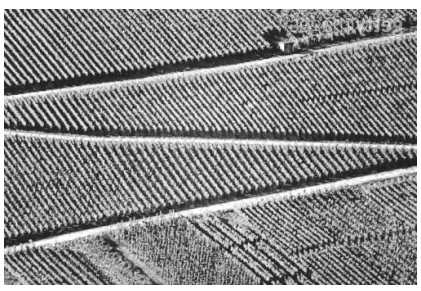
rete autostradale



la ferrovia



la costa



l'agricoltura





il porto



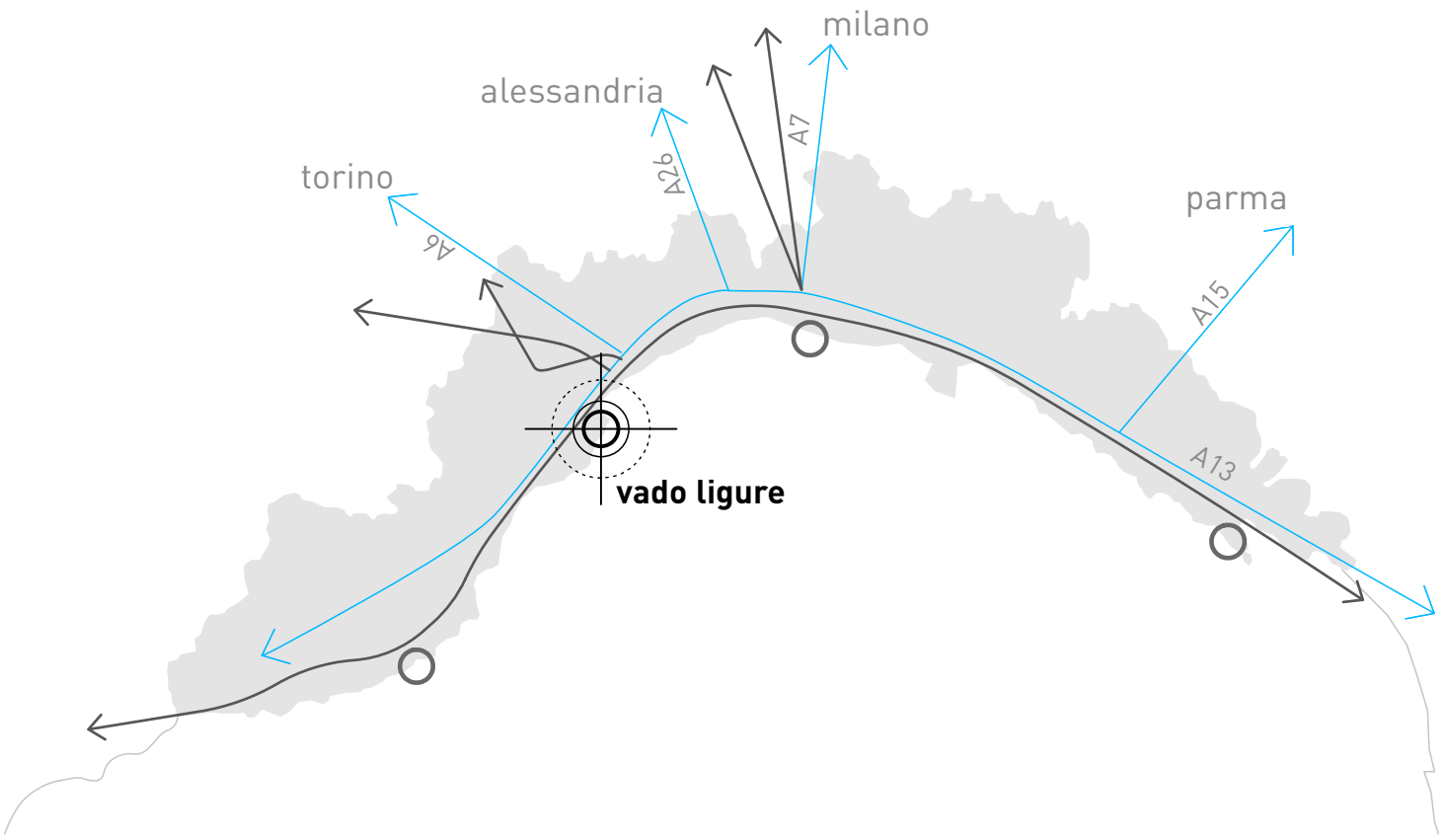
la natura

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

il sistema connettivo

vie di comunicazione

lo sviluppo della linea di costa
il sistema orografico e fluviale,
le valli, il limite tra mare e monti,
le connessioni infrastrutturali
sono gli elementi che
contraddistinguono
il sistema regionale ligure

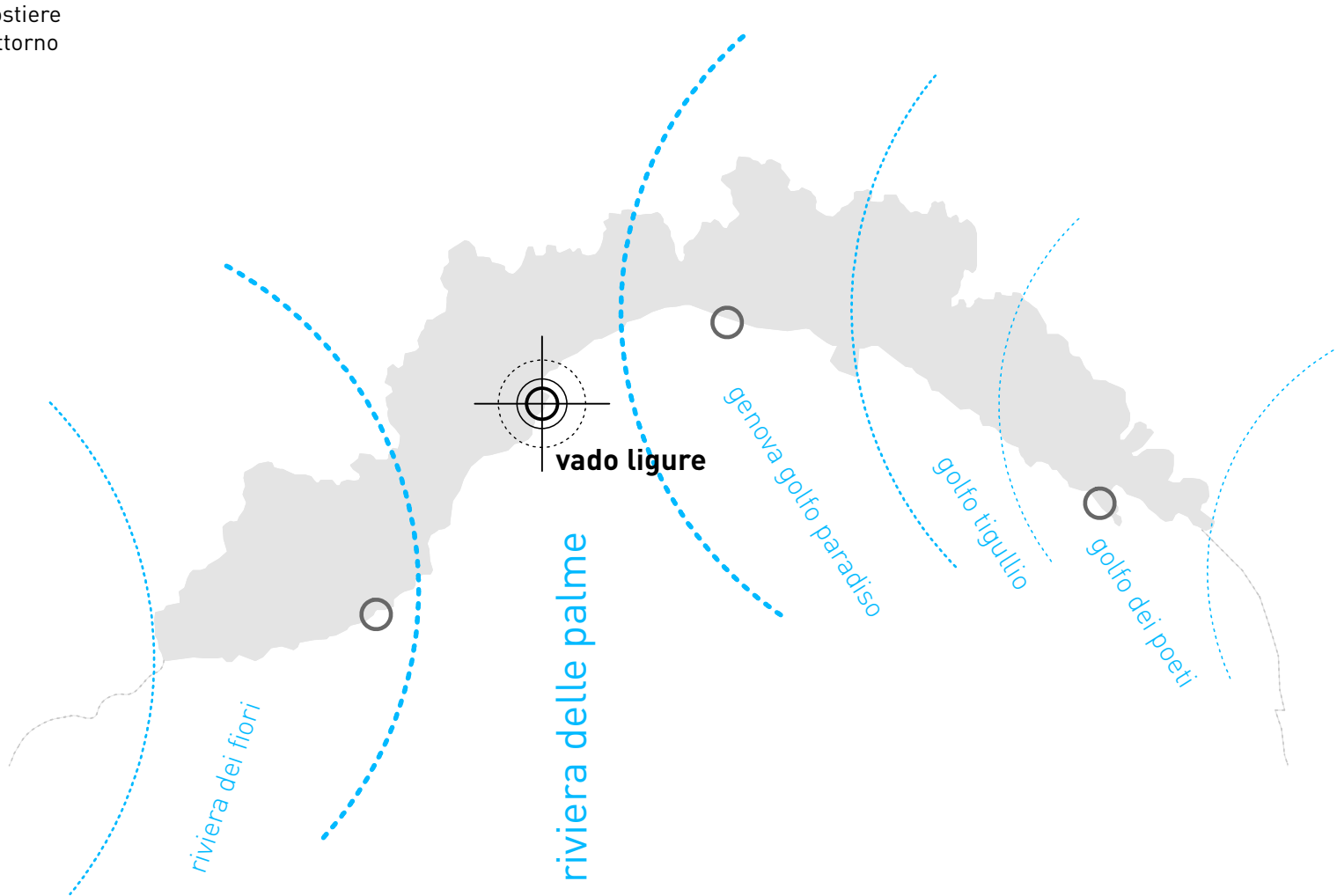


autostrada
ferrovia

il sistema dei **golfi**

sequenze paesaggistiche

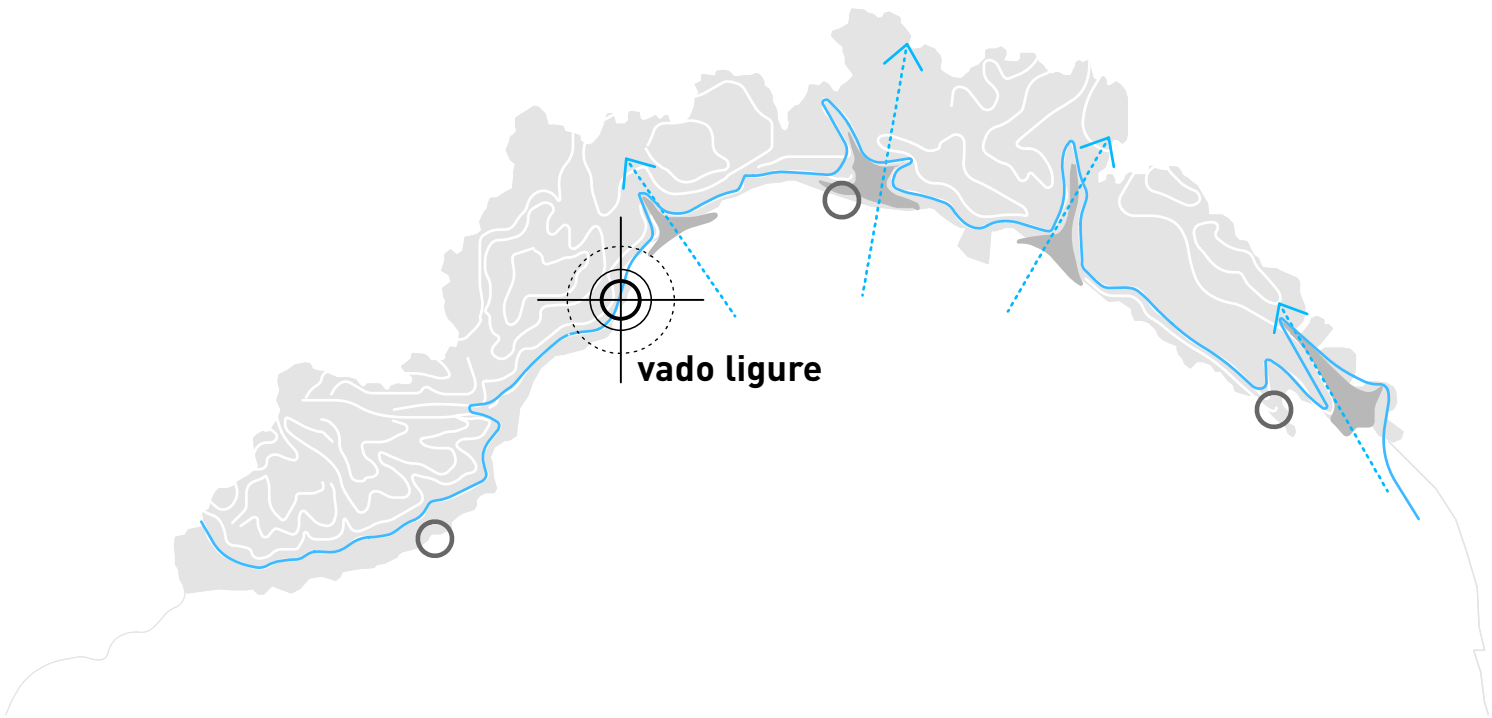
Il territorio ligure è prevalentemente
montuoso e collinare:
34,9% è costituito da zone collinari
65,1% da rilievi che superano i mille m
1% è il valore delle pianure costiere
concentrate principalmente attorno
alla foce del Magra
ed attorno ad Albenga.



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

il sistema **orografico**

i rilievi e le valli



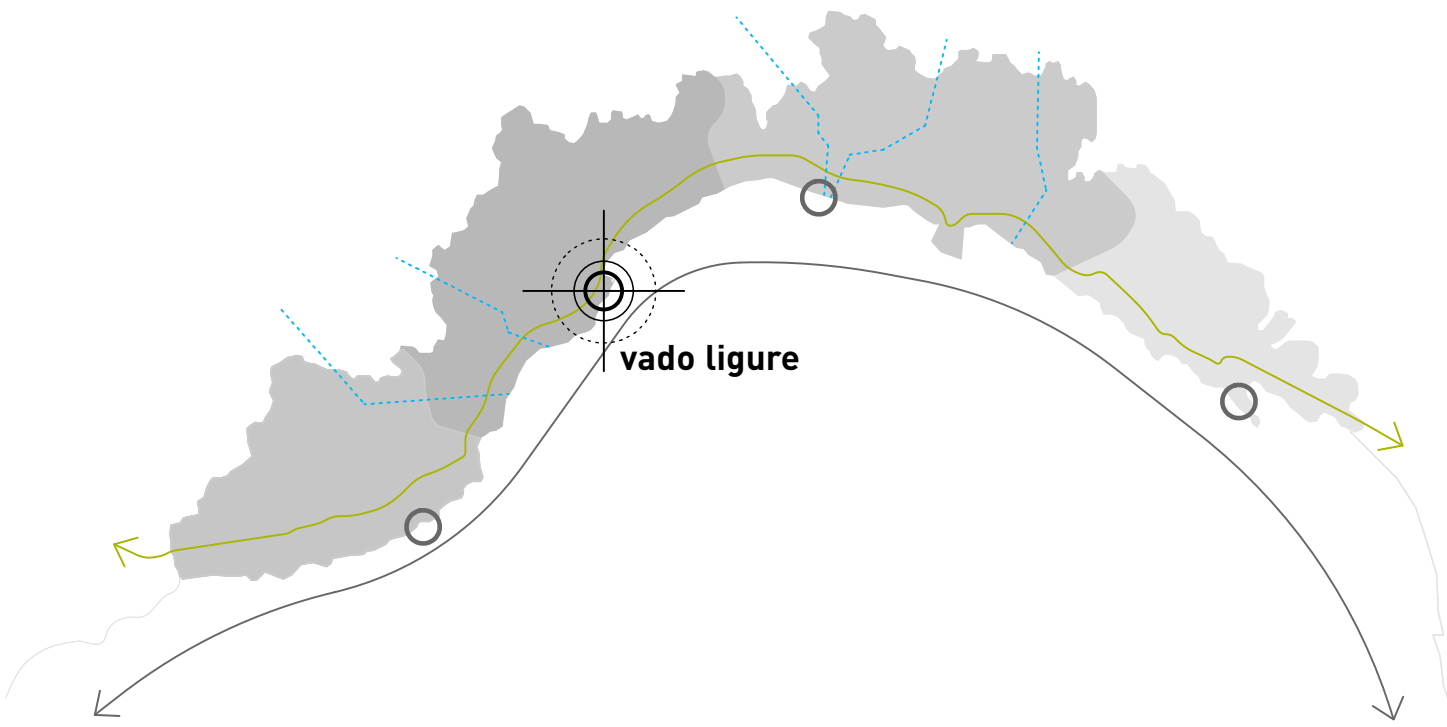
il sistema **naturale**

linee naturali

la costa

i monti

i fiumi



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

il territorio di Vado Ligure

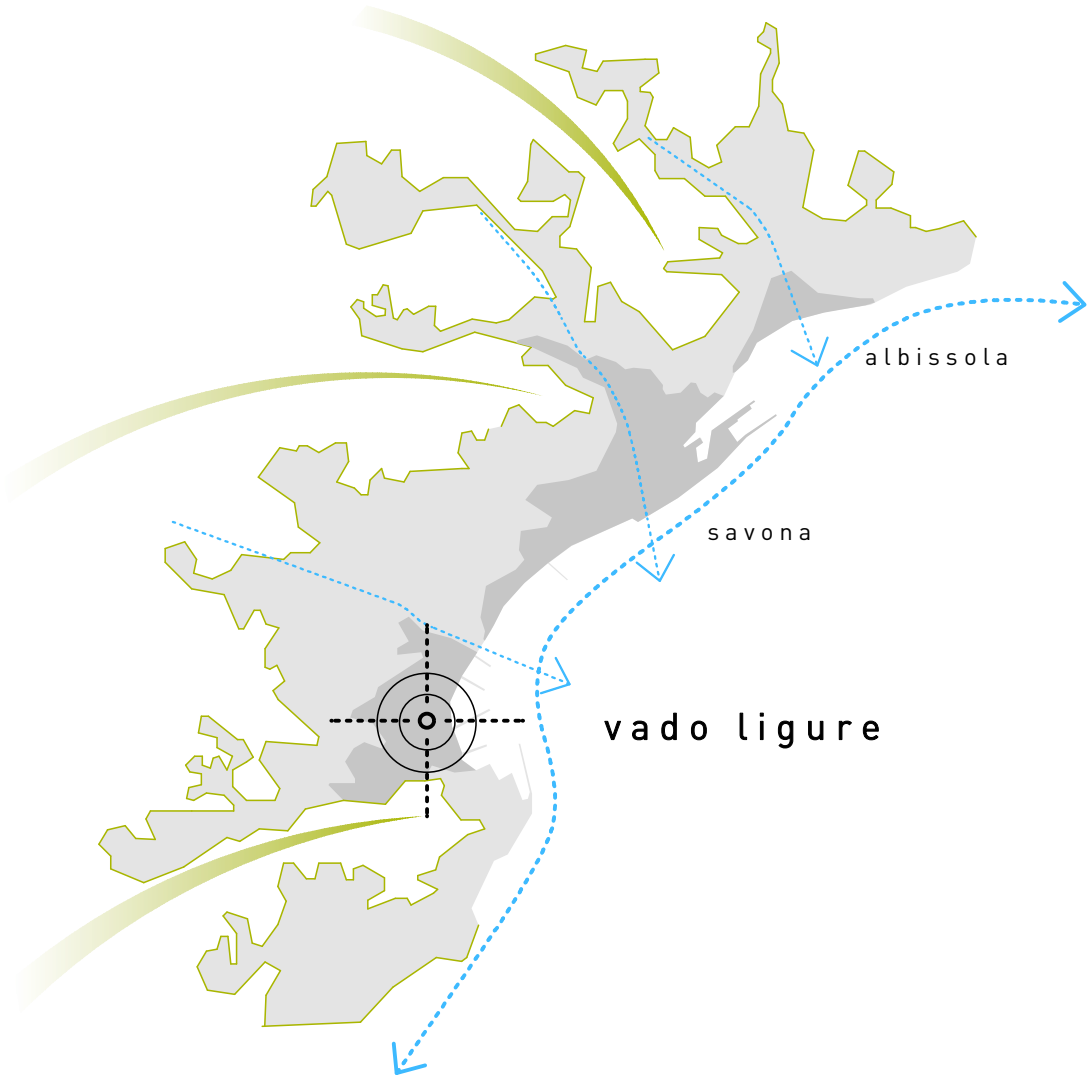
zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

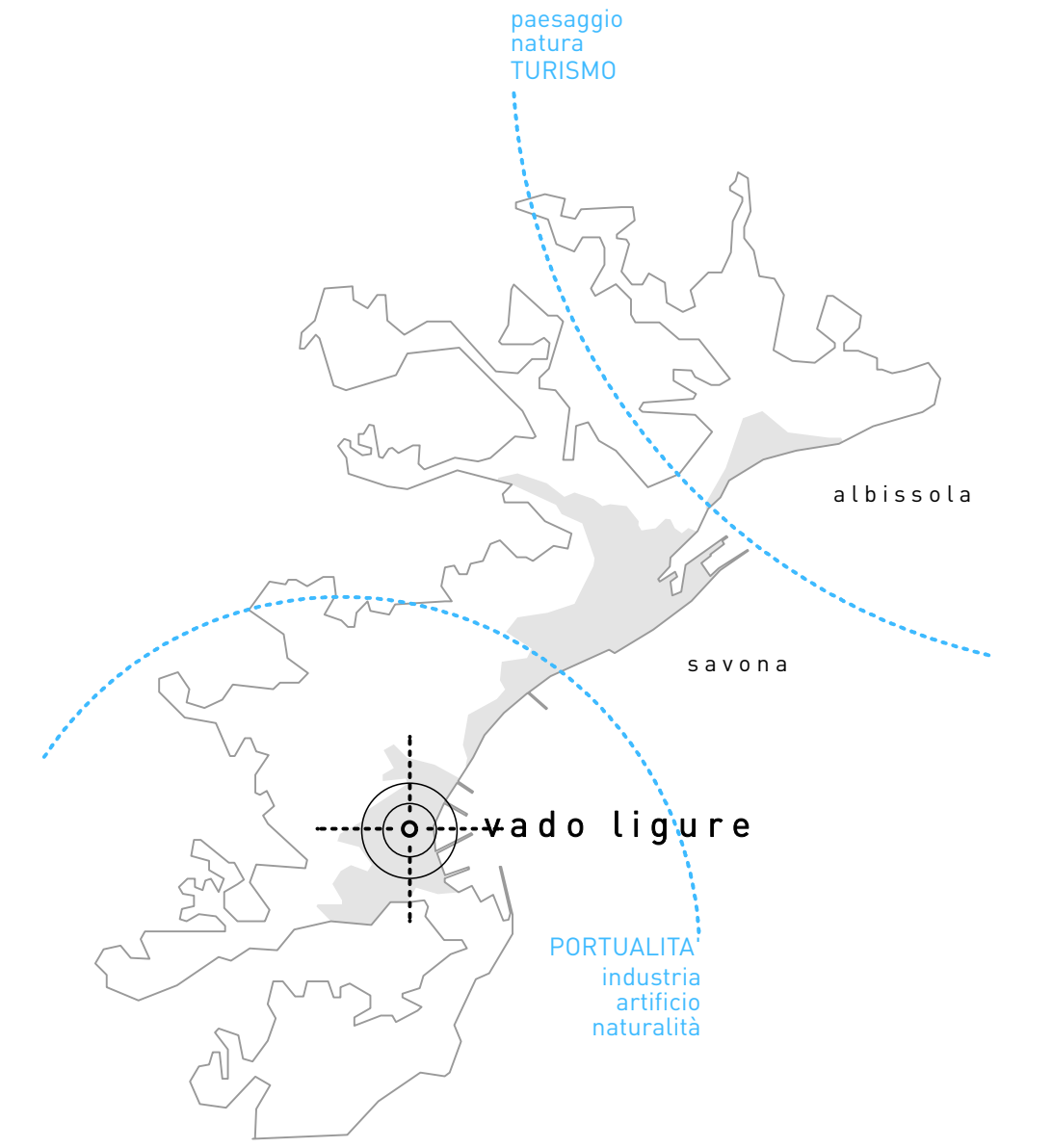
5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

linee generatrici naturali





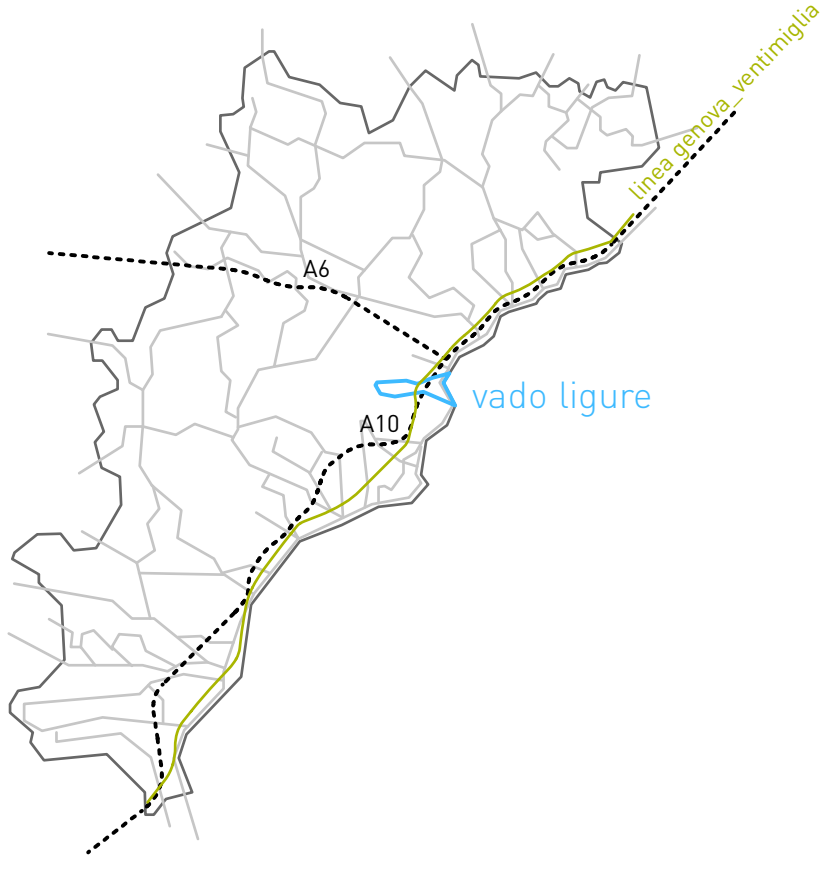


zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

scansioni **territoriali**



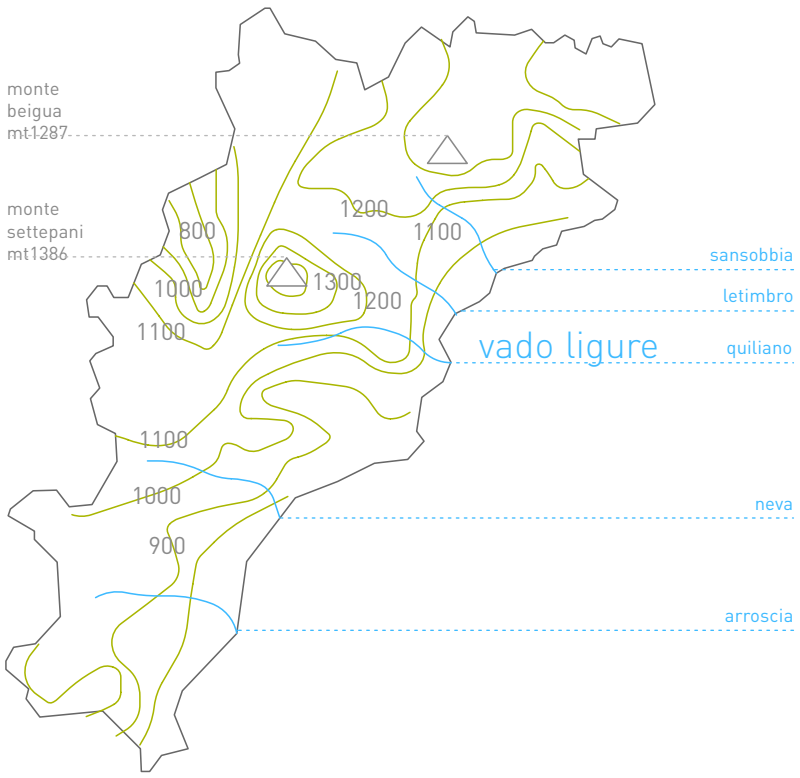
viabilità **principale**



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

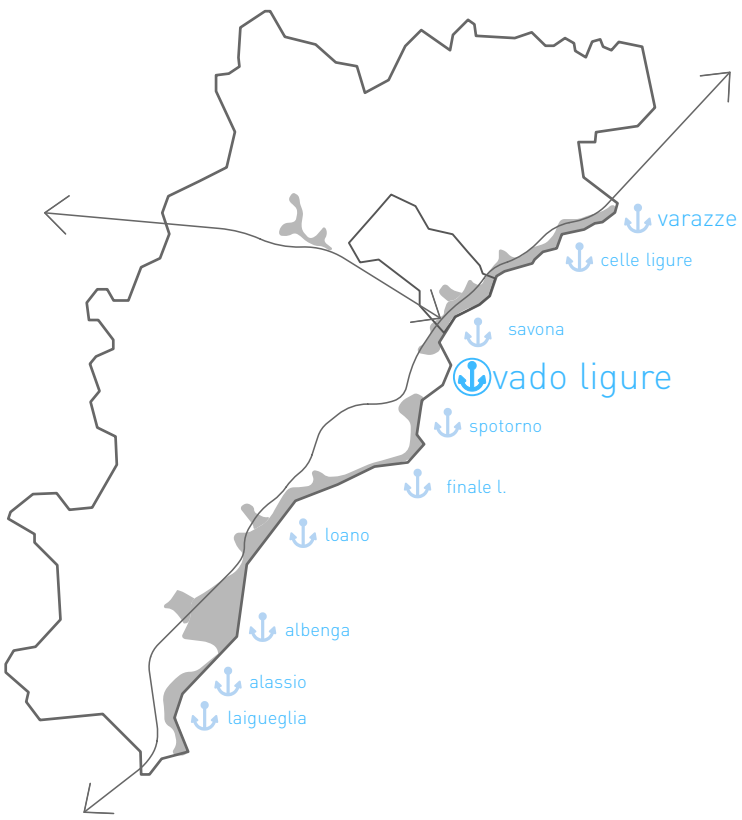
il **sistema naturale** come multeplice risorsa

sistema orografico



insediamento urbano

il costruito / i porti



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

inquadramento urbanistico
e oggetto del SAU

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

La zona S16 si colloca quindi all'interno del Distretto di Trasformazione n°2, fra il centro di Vado Ligure e l'abitato di Porto Vado.

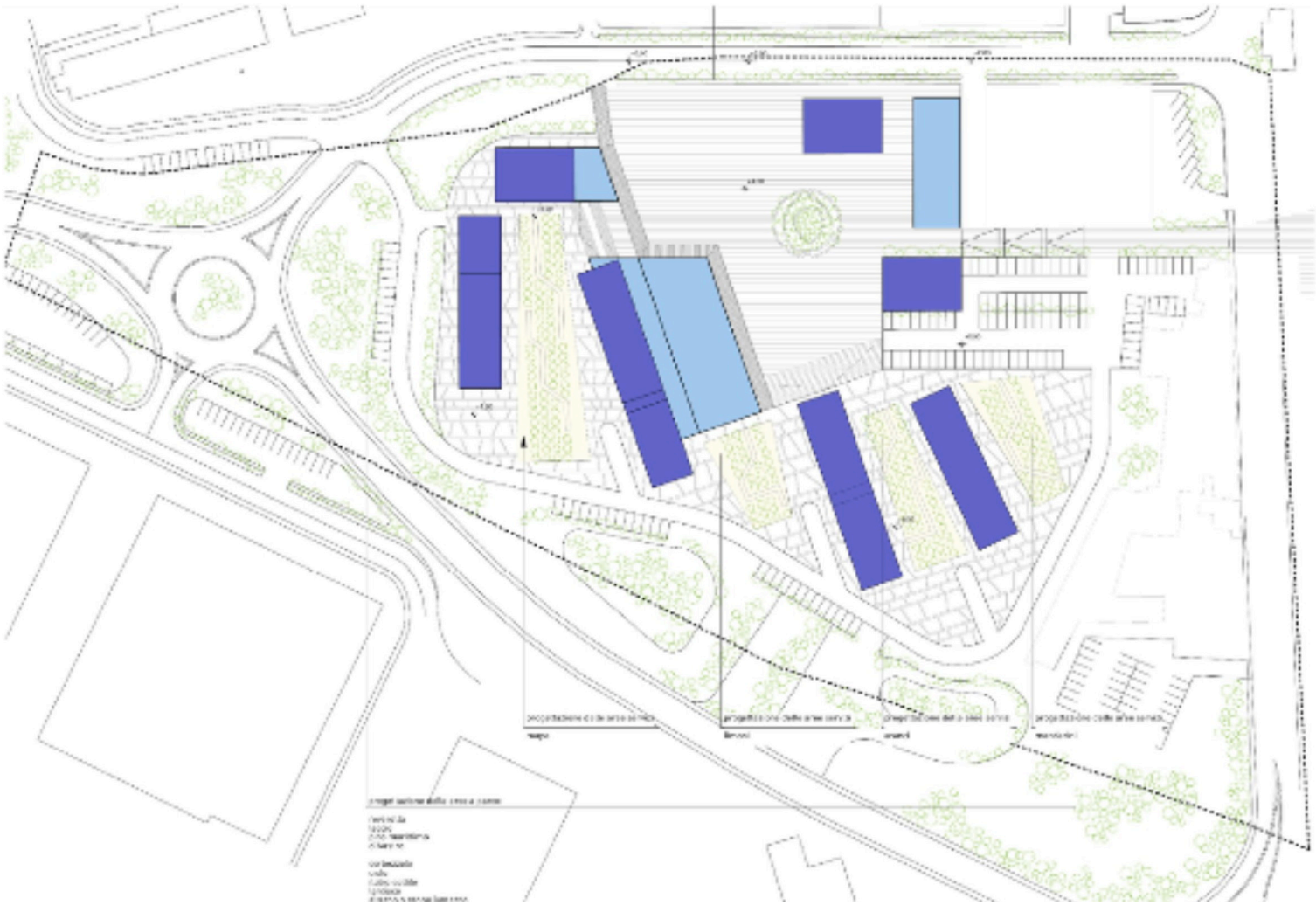
Dalle schede di PUC:
Prescrizioni
Il Distretto di Trasformazione Dtr2 rappresenta la riorganizzazione ed il completamento del tessuto urbano residenziale dell'abitato di Vado Ligure, in coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la programmazione più recente dei "Contratti di Quartiere" e del "Social Housing" di cui alla D.G.R. n° 653 del 23/06/2006.
Costituiscono criteri di intervento:
l'integrazione funzionale con la fascia costiera normata nel Distretto DT1, con le previsioni portuali e infrastrutturali, con l'abitato di Vado e con le aree collinari; dovrà prevedere una attenta progettazione degli edifici e degli spazi aperti in relazione al lungo torrente, compatibile al grado di esondabilità delle aree e quanto previsto dal Piano di bacino. Le aree a standard previste dovranno raggiungere la quantità minima di 33.000mq, al fine di coprire il fabbisogno pregresso del nucleo urbano costiero.
Modalità Attuative
Per l'attuazione del distretto dovrà essere elaborato uno Schema di Assetto Urbanistico esteso a tutta l'area. Tale strumento dovrà individuare uno o più PUO necessari a garantire la fattibilità dell'intervento nelle sue diverse parti.

Il SUA della Sottozona della zona S16, si estende nelle aree comprese tra il volume edificato della Concessionaria Ford, la Via alla Costa, l'area di proprietà delle FS e quelle di proprietà dell'Eni (vedere Tav. AdTinq009a)
L'area interessata, un tempo occupata da attività industriale, e da più di 10 anni abbandonata, ed è stata oggetto di un SAU di inziativa comunale, approvato con prescrizioni e indicazioni dalla Regione Liguria con Delibera della Giunta Regionale n°1110 del 12/09/08.
Questa Delibera si inseriva in un più articolato percorso di sottoscrizione di un Accordo di Programma fra Regione Liguria, Provincia di Savona, Comune di Vado Ligure e Autorità Portuale, che coinvolgeva una serie estesa di interventi di trasformazione della zona della Foce del Segno, fra i quali lo Schema di Assetto Urbanistico della zona S16, quale elemento centrale di riqualificazione e connessione urbana, territoriale e funzionale.

La superficie territoriale complessiva della Zona S16 è di 47.500 mq.
La superficie territoriale della Sottozona 2 è di 9167 mq.

estratti P.U.C.

esemplificazione progettuale



Superficie territoriale: 103.000 mq

Destinazioni d'uso e quantità massime ammesse

Residenziale esistente 13.700 mq
Residenziale di nuova previsione 19.000 mq
Direzionale 1.000 mq
Commerciale esistente 1.800 mq
Commerciale di nuova previsione 1.000 mq

aree per servizi amministrativi e socio sanitari confermati 4900 mq
verde pubblico e sport 21.800 mq
spazi pubblici pedonali 2.880 mq
parcheggi pubblici 3950

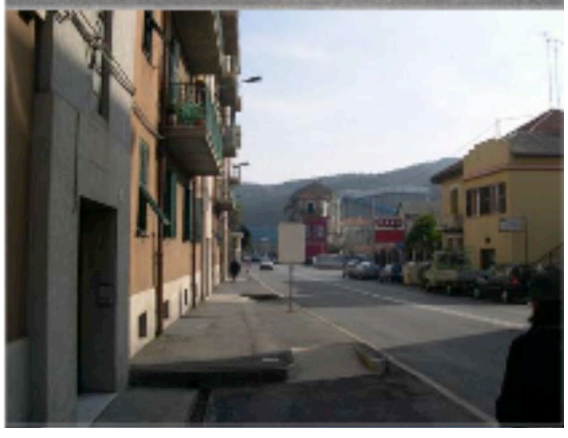
Prescrizioni
Il distretto di trasformazione Dtr2 rappresenta la riorganizzazione ed il completamento del tessuto urbano residenziale dell'abitato di Vado Ligure, in coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la programmazione più recente dei "Contratti di quartiere" e del "SOCIAL HOUSING" di cui alla D.G.R. n° 653 del 23/06/2006.
Costituiscono criteri di intervento: l'integrazione funzionale con la fascia costiera normata nel Distretto DT1, con le previsioni portuali e infrastrutturali, con l'abitato di Vado e con le aree collinari; dovrà prevedere una attenta progettazione degli edifici e degli spazi aperti in relazione all'ungo torrente, compatibile al grado di esondabilità delle aree e a quanto previsto dal piano di bacino.
Le aree a standard previste dovranno raggiungere la quantità minima di 33.000 mq, al fine di coprire il fabbisogno pregresso del nucleo urbano costiero.

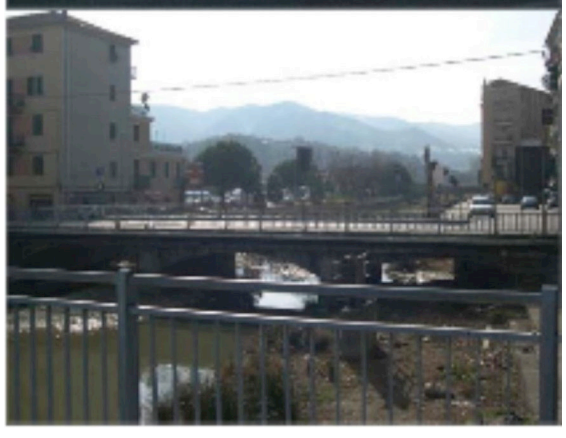
Modalità attuative
Per l'attuazione del distretto dovrà essere elaborato uno Schema di Assetto Urbanistico esteso a tutta l'area. Tale strumento dovrà individuare uno o più PUO necessari a garantire la fattibilità dell'intervento nelle sue diverse parti.

Norme transitorie
Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.



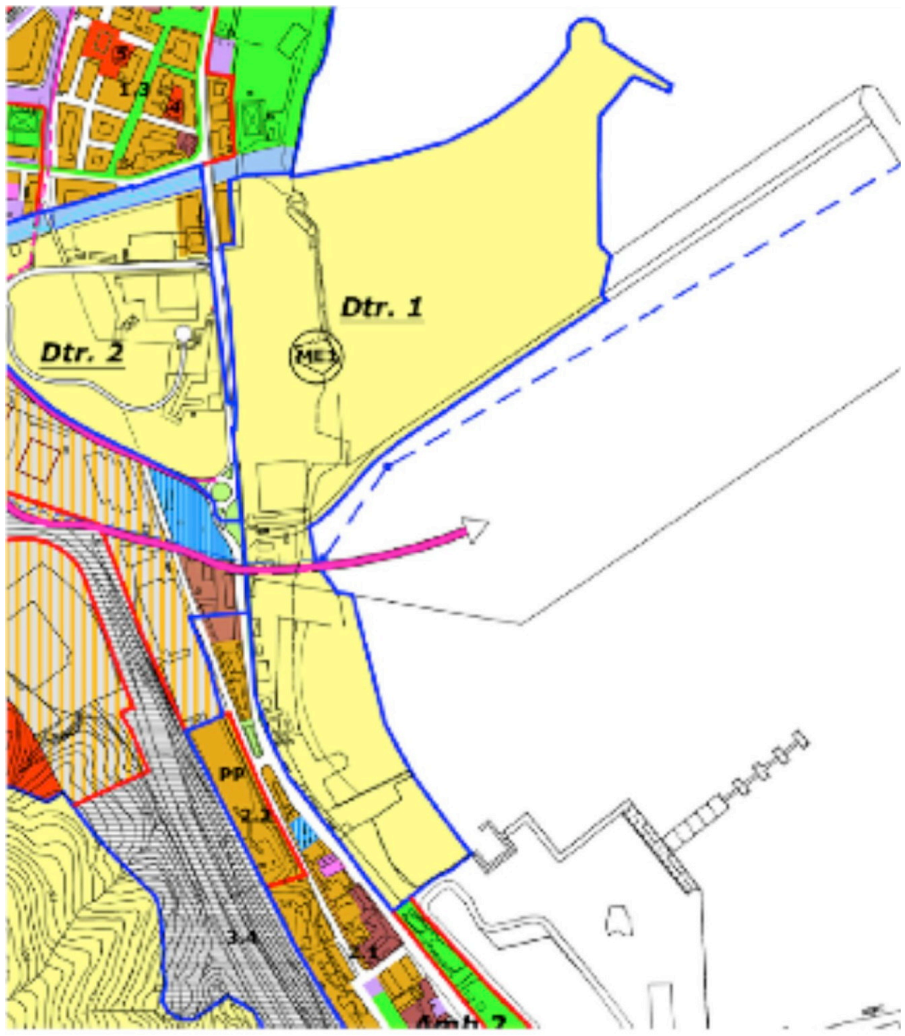






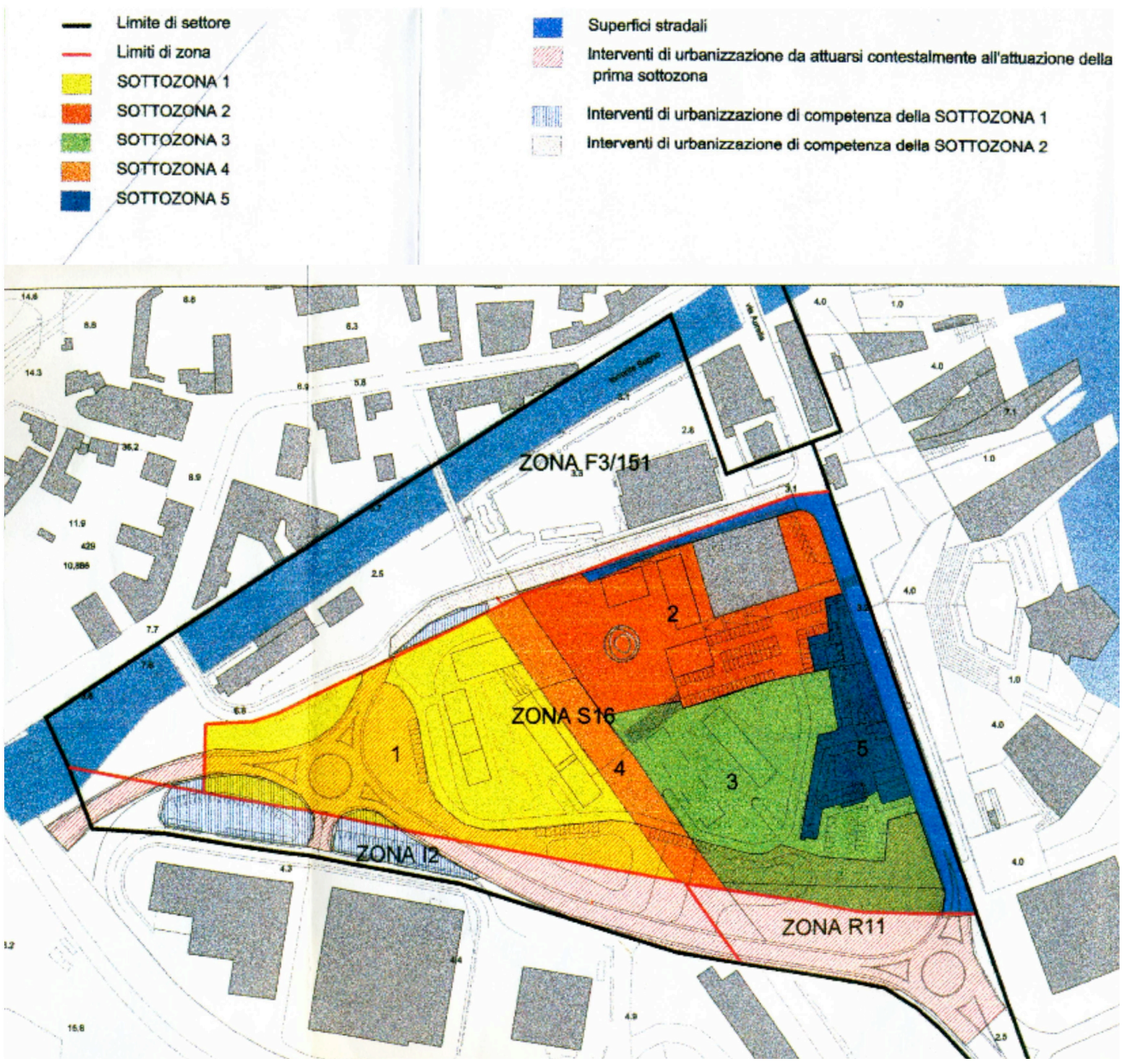
5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

estratto assetto generale_ stato di fatto ortofoto





tav.6 del S.A.U. zona S16



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

indicazioni di SAU
Sottozona 2

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

La superficie territoriale della Sottozona 2 è di 9167 mq.
Indice di fabbricabilità mq/mq 0,5149

Destinazioni ammesse: residenziale , uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio. Della superficie agibile consentita il 80% dovrà risultare a destinazione residenziale e il 20% per le altre destinazioni.
Gli spazi destinati a parcheggio pertinenziale dovranno essere ubicati al di sotto della quota di campagna.
Prescrizioni d'intervento:
-dovrà essere prevista la completa realizzazione della piazza pedonale pubblica e del relativo collegamento pedonale con gli spazi a mare oltre la strada provinciale Aurelia, del verde pubblico o di uso pubblico o pertinente l'edificazione e degli spazi di sosta pubblica compresa all'interno della sottozona;
-dovrà essere prevista l'integrazione funzionale e architettonica del costruito confermato

DEFINIZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO

RIF."SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO IN ORDINE ALLE PRESCRIZIONI E ALLE INDICAZIONI SOVRAORDINATE DI PTC - ACL AMBITO SAVONESE BORMIDE, DISTRETTO 1 "VADO - QUILIOANP", SETTORE 2 "FOCE DEL SEGNO" PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRG VIGENTE - ZONA S 16"

1. DATI DI PROGETTO

DATI DEL PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	10882
MAX SUPERFICE AGIBILE CONSENTITA (MQ)	4720
INDICE DI FABBRICABILITA' -APPLICABILE ALLE SUPERFICI LIBERE PARI A MQ 9167- (MQ/MQ)	0,51

DESTINAZIONI: RESIDENZIALE, UFFICI PROFESSIONALI, COMMERCIALE, SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO. SPETTACOLO, ESERCIZI PUBBLICI.

MASSIMA SUPERFICE AGIBILE RESIDENZIALE (MQ)	80% MAX SUP. AGIBILE CONSENTITA=>	3776
MASSIMA SUPERFICE AGIBILE PER ALTRE DESTINAZIONI (MQ)	20% MAX SUP. AGIBILE CONSENTITA=>	944

VRT-DESTINAZIONI D'USO	MAX. S.AG. CONSENTITA (MQ)	S.AG. A PROGETTO
RESIDENZIALE	3776	
COMMERCIALE	944	
TOTALE	4720	

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

2. SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI DA ASSERVIRE IN FUNZIONE DELLE RESIDENZE

Rif. Scheda Zona S16

DEFINIZIONE DEL VOLUME VIRTUALE DELLE RESIDENZE
SUP.AGIBILE =3776 MQ
H.VIRTUALE= 3,5 M

Volume virtuale= 3776X3,5=> 13216

2.1- AREE PRIVATE DA ASSERVIRE A PARCHEGGIO

Rif. Art.11 PUC COMUNE DI VADO LIGURE

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni la realizzazioni di parcheggi privati, nella misura di 35mq ogni 100mq di Superfice Agibile

TIPO EDIFICAZIONE		SUP.AGIBILE (MQ)	SUP. RICHIESTE (MQ)=>35% SV	SUP. A PROGETTO (MQ)
A PARCHEGGIO	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	3776	1322	

3. PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

3.1- PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA

I-SETTORE MERCEOLOGICO: NON ALIMENTARE
II- CARATTERISTICA DIMENSIONALE DELLA STRUTTURA DI VENDITA:
III- REGIME UBANISTICO (ZONE OMOGENEE DM 1444/68 E ART.14 TER DELL DA 601 A 1500 MQ

AI FINI DELLA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA SI UTILIZZA QUALE PARAMETRO DI RIFERIMENTO IL RAPPORTO SV/S.AG.=0,83 DEFINITO DALLA D.C.R. N°18 DEL 08/05/2007

SV = S.AG. X 0,83%=> 784

VRT-DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE DI VENDITA -SV- (MQ)	SUP.PARCHEGGI (MQ)=>75% SV RICHIESTA	TOTALE POSTI AUTO => 3% SV RICHIESTI	SUP.PARCHEGGI A PROGETTO	TOTALE POSTI AUTO A PROGETTO
COMMERCIALE	784	588	24		

3.2- AREE PER LA SOSTA E LA MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI ADIBITI AL TRASPORTO DELLE MERCI

SUPERFICE DI VENDITA: 601<SV<1500 MQ

SP mov=0,18 SV+48 MQ

VRT-DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE DI VENDITA -SV- (MQ)	SUP.PARCHEGGI MOVIMENTAZIONE RICHIESTA (MQ)	SUP.PARCHEGGI MOVIMENTAZIONE A PROGETTO
COMMERCIALE	784	189	

1. QUADRO D'INTERVENTO

1.1-RESIDENZIALE

DESTINAZIONI D'USO: RESIDENZIALE		SUP. SAU (MQ)	SUP. A PROGETTO (MQ)
SUP.AGIBILE (MQ)		3776	
AREE PRIVATE DA ASSERVIRE (MQ)	A PARCHEGGIO/ INS.RESIDENZIALI	1322	
TOTALE PARCHEGGI (MQ)		1322	

1.2-COMMERCIALE

DESTINAZIONI D'USO: COMMERCIALE	SUP. SAU (MQ)	SUP. A PROGETTO (MQ)
SUP.AGIBILE (MQ)	944	
SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	784	
PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA (MQ)	588	
PARCHEGGI PERTINENZIALI PER MOVIMENTAZIONE	189	
TOTALE PARCHEGGI (MQ)	777	

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

conferma e precisazione delle
indicazioni di SAU

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

Il SAU di inziativa comunale è stato approvato con prescrizioni e indicazioni dalla Regione Liguria con Delibera della Giunta Regionale n°1110 del 12/09/08.
Le indicazioni evidenziate in questa Delibera riguardano:
- evoluzione della soluzione tipologica prescelta, verso forme eventualmente più sviluppate in altezza, in grado di limitare l'incombenza dell'ingombro volumetrico a terra, anche al fine di poter articolare con più ampio respiro gli spazi pubblici, della piazza e, soprattutto, quelli a verde, privilegiando decisamente l'esclusivo utilizzo pedonale a quello veicolare (da limitare alle sole rampe di accesso ai parcheggi interrati).
- l'approfondimento delle soluzioni compositive, coordiante ma opportunamente articolate, e la cura dei materiali, in particolare ai piani bassi dei fabbricati;
- l'accentuazione della continuità con il Nucleo di Vado Centro, evidenziando maggiormente la prosecuzione degli allineamenti e delle connessioni;
- la rivisitazione delle soluzioni compositive dei prospetti, valutando l'opportunità di mantenere balconate perimetrali rispetto a soluzioni di maggiore essenzialità e definizione formale.

Si evidenziava inoltre che, "può ritenersi ammissibile una attuazione non contestuale delle sottozone, alla condizione che vengano osservate tutte le successive prescrizioni:

- che la realizzazione del tratto integrale della viabilità denominata "asse di fondovalle-Segno" dall'Aurelia al limite dell'Ambito di SAU, in direzione della zona I.3 sia contestuale all'attuazione della prima sottozona;
- che l'integrale realizzazione della fascia di verde di rispetto, piantumata ed attrezzata come indicato nel fascicolo di SAU con sistemazioni di esemplari ad alto fusto, sia contestuale all'attuazione della prima sottozona
- che all'interno dell'area a concentrazione volumetrica, individuata dal SAU, siano esclusi tracciati a viabilità veicolare
- la realizzazione dei parcheggi pubblici interni allo SAU, anche se localizzati esternamente al perimetro della zona S16.

Queste prescrizioni e indicazioni, sono state ritenute utili e accoglibili.
In particolare si è previsto di:

-rafforzare il "Sistema urbano complessivo", attraverso una caratterizzazione funzionale e formale della Piazza centrale: questa piazza pavimentata è circondata da portici che uniscono e arricchiscono il sistema commerciale e di servizi pubblico-privati previsti al piano terra; la sua forma trapezoidale e leggermente a doppia inclinazione, tende a creare una condizione percettiva articolata e piacevole, evitando la sensazione di "orror vacui" che drammaticamente caratterizza molte delle cosiddette "Piazze" degli interventi di architettura contemporanea o più o meno recente.
Proprio la piega in pianta e in quota della Piazza corrisponde con l'innesto del viale

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

alberato pedonale che porta verso mare, vero e proprio asse di connessione fra il Dst2 e il Dst1, e quindi fra il Centro di Vado Ligure e l'area del Fronte Mare.
La Piazza assolve così allo scopo di "concludere e raccogliere" le spinte insediative e di struttura urbana del centro di Vado, creando un sistema di connessione verso l'area a mare.
-concentrare, proprio intorno alla Piazza, gli edifici delle Sottozone 1, 2 e 3, allo scopo di rafforzare la sua funzione urbana. Questi edifici vengono sviluppati maggiormente in altezza, allo scopo di accogliere l'indicazione di una maggiore superficie libera a terra e trattata a verde. Anche la copertura degli spazi commerciali e di servizio al piano terra vengono proposti con tetto giardino in superficie preponderante (tavole: ApTplm001a, ApTpnt002a, ApTpnt003a, ApTpsp001a, ApTsez001a);

-sono stati ridotti al minimo i percorsi veicolari, e limitati, all'interno dell'area, a quelli di accesso ai parcheggi interrati, salvaguardando ovviamente la possibilità di accesso per i mezzi di carico e scarico per le attività commerciali;
-il sistema del verde è stato pensato come spazio utilizzabile in connessione degli spazi pubblici e privati e come elemento di protezione rispetto alla viabilità (masse verdi ad alto fusto e trattamento a prato): vedere relazione e studio specifico allegati;
-l'unitarietà d'insieme è affiadata tutto il sistema del piano terra, che connette spazi pubblici e spazi privati-commerciali: la creazione dello spazio porticato uniforme, che unisce le Sottozone 1,2,3, e 4, ha proprio lo scopo di fornire unitarietà ma non monotonia all'insieme del "Sistema urbano della Foce del Segno";
-gli edifici vengono proposti secondo due specifiche tipologie a torre, uno per la Sottozona 1 e l'altro per la Sottozona 2: ambedue sono caratterizzati da una finitura ad intonaco (cappotto) nelle gradazioni del grigio-sabbia chiaro, con l'utilizzo di persiane sulla stessa tonalità (o bianche). Le differenze sono legate, fra le due sottozone, nella soluzione dei balconi-terrazzi.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

inquadramento fotografico

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

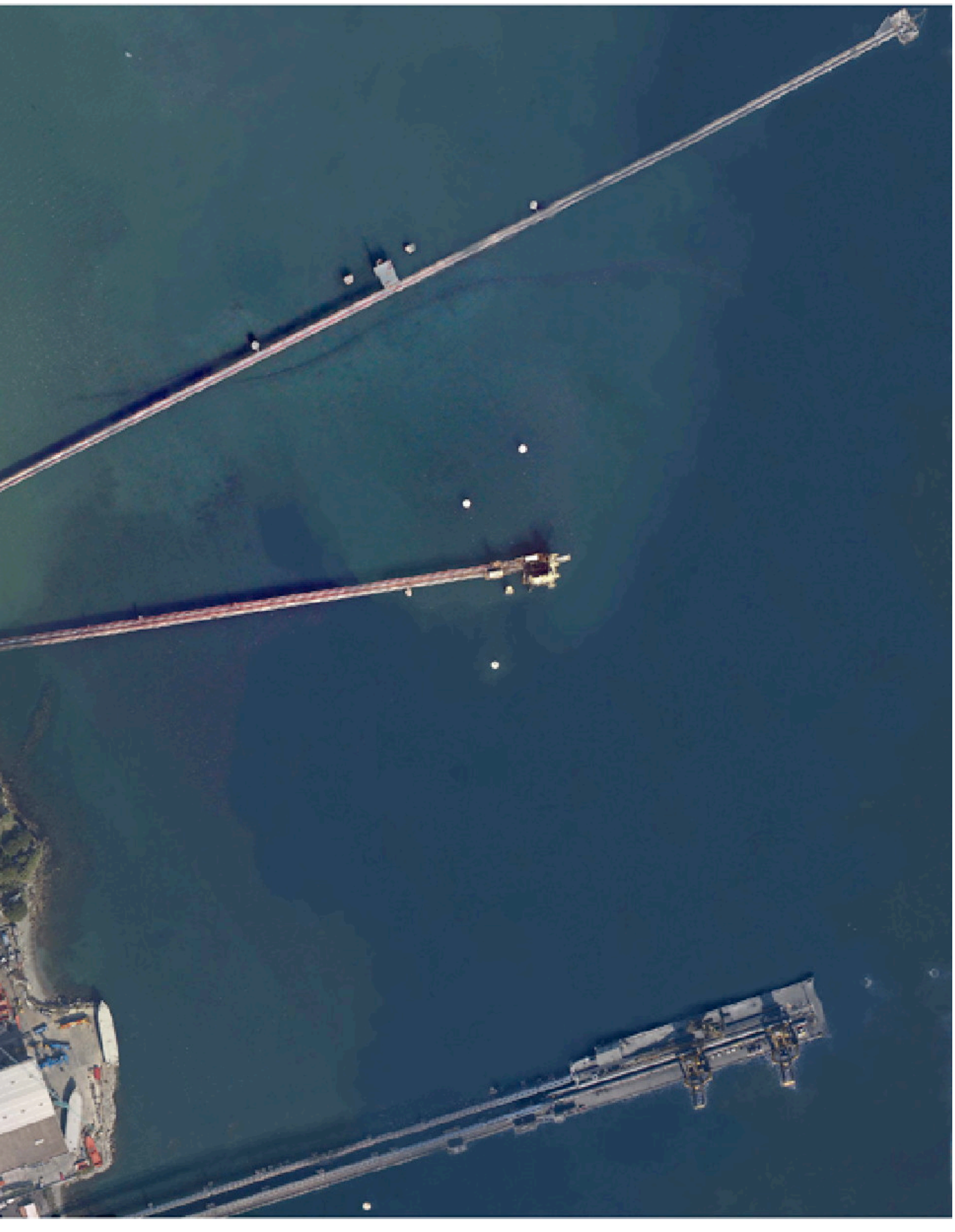
fotografico_foto aerea



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

Confine S.A.U. Zona S16

Confine S.U.A. Sottozona 2



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

rilievo fotografico



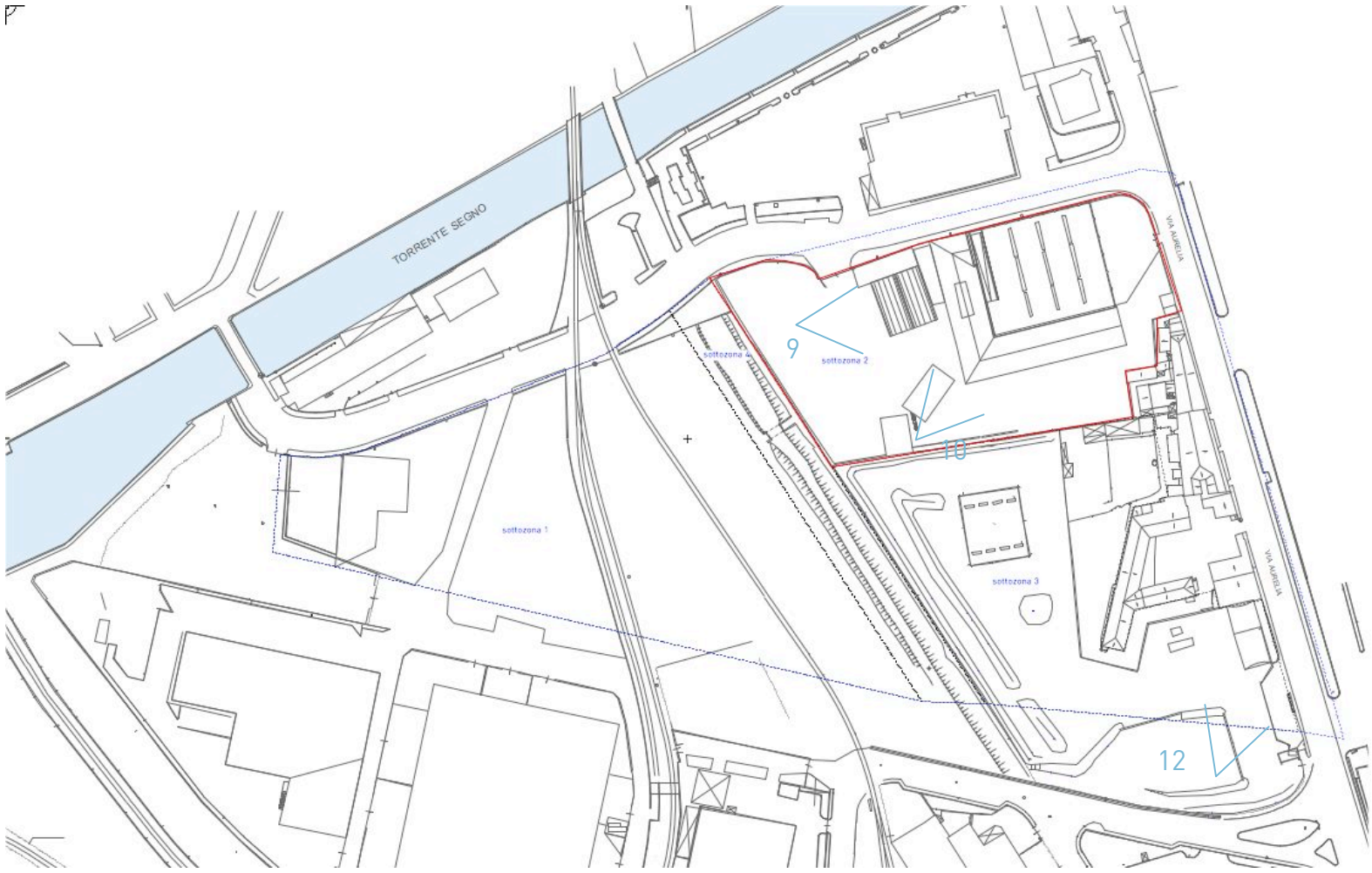
1



2

Confine S.A.U. Zona S16

Confine S.U.A. Sottozona 2





3

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

rilievo fotografico



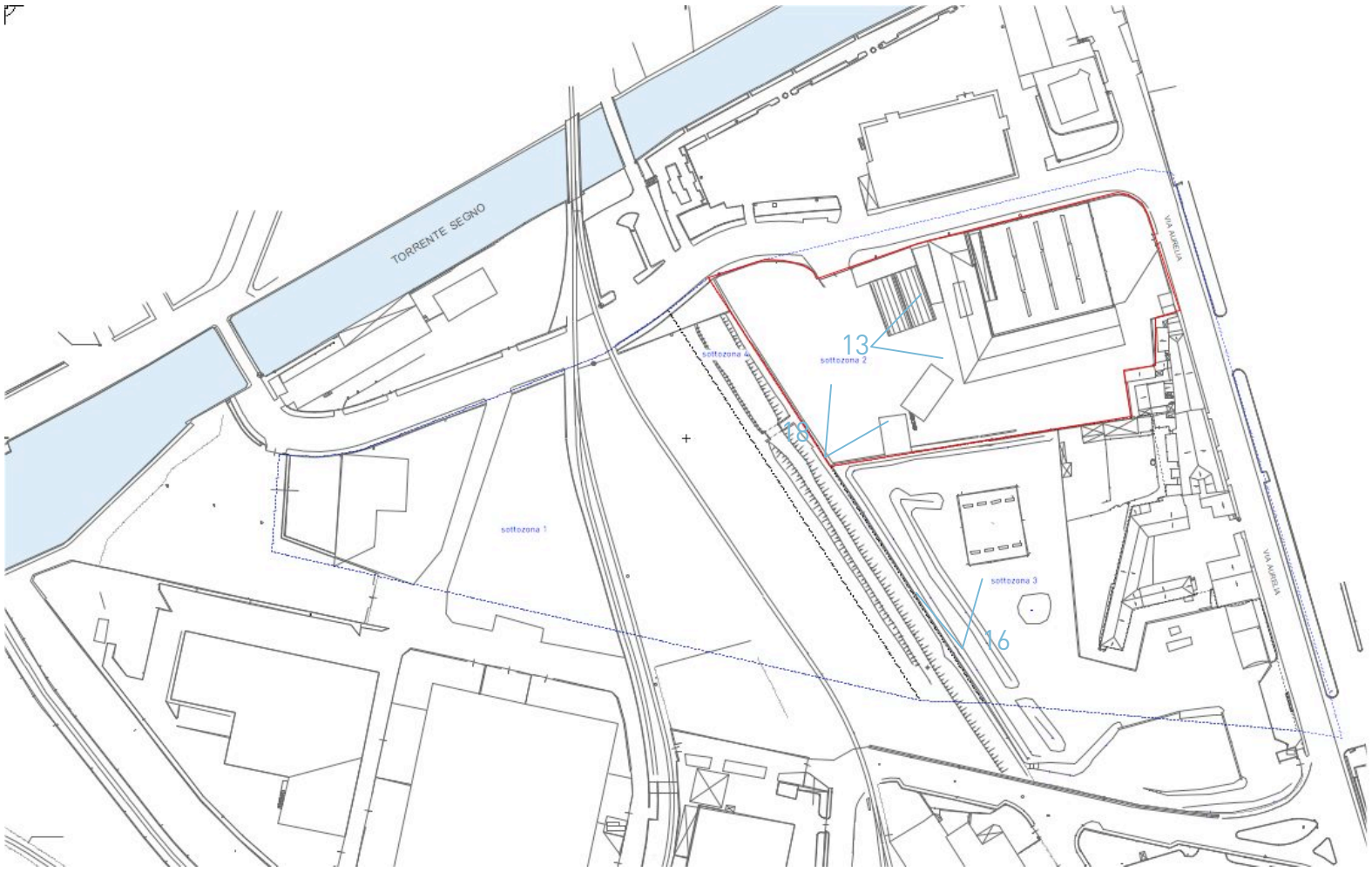
4



5

Confine S.A.U. Zona S16

Confine S.U.A. Sottozona 2



6



zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo

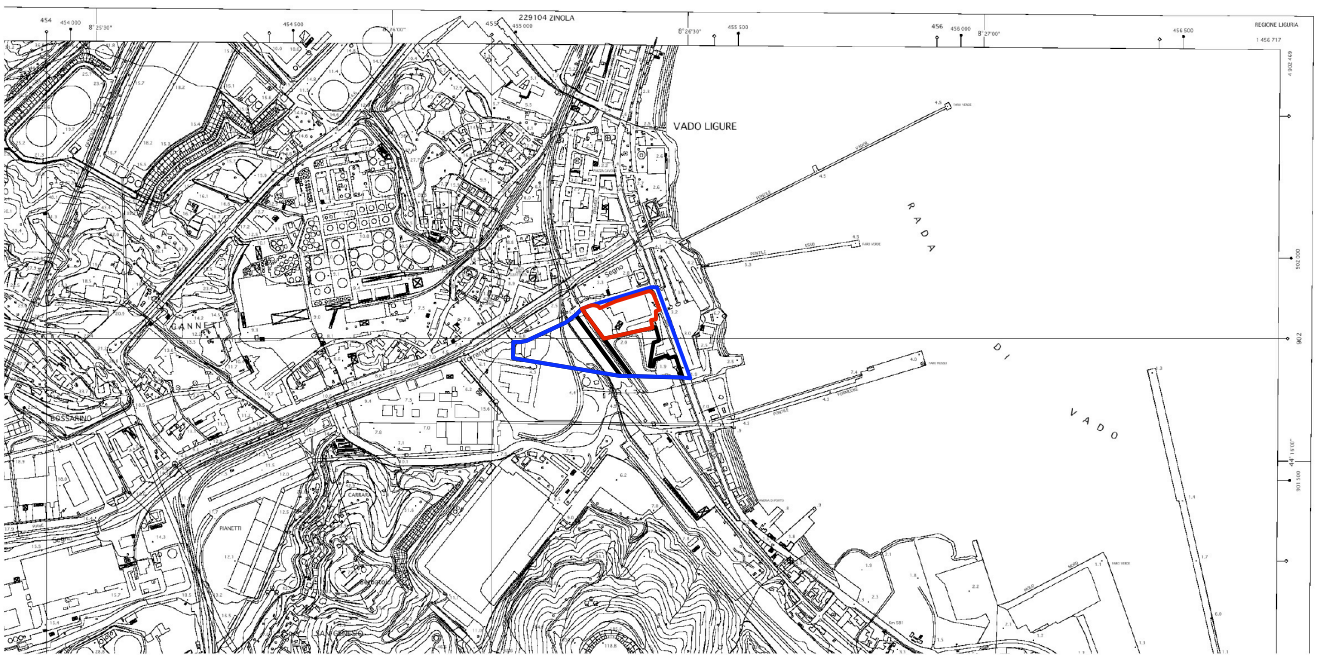
inquadramento cartografico

zona S16/sottozona 2
Vado Ligure | S.U.A.

stralcio C.T.R. con

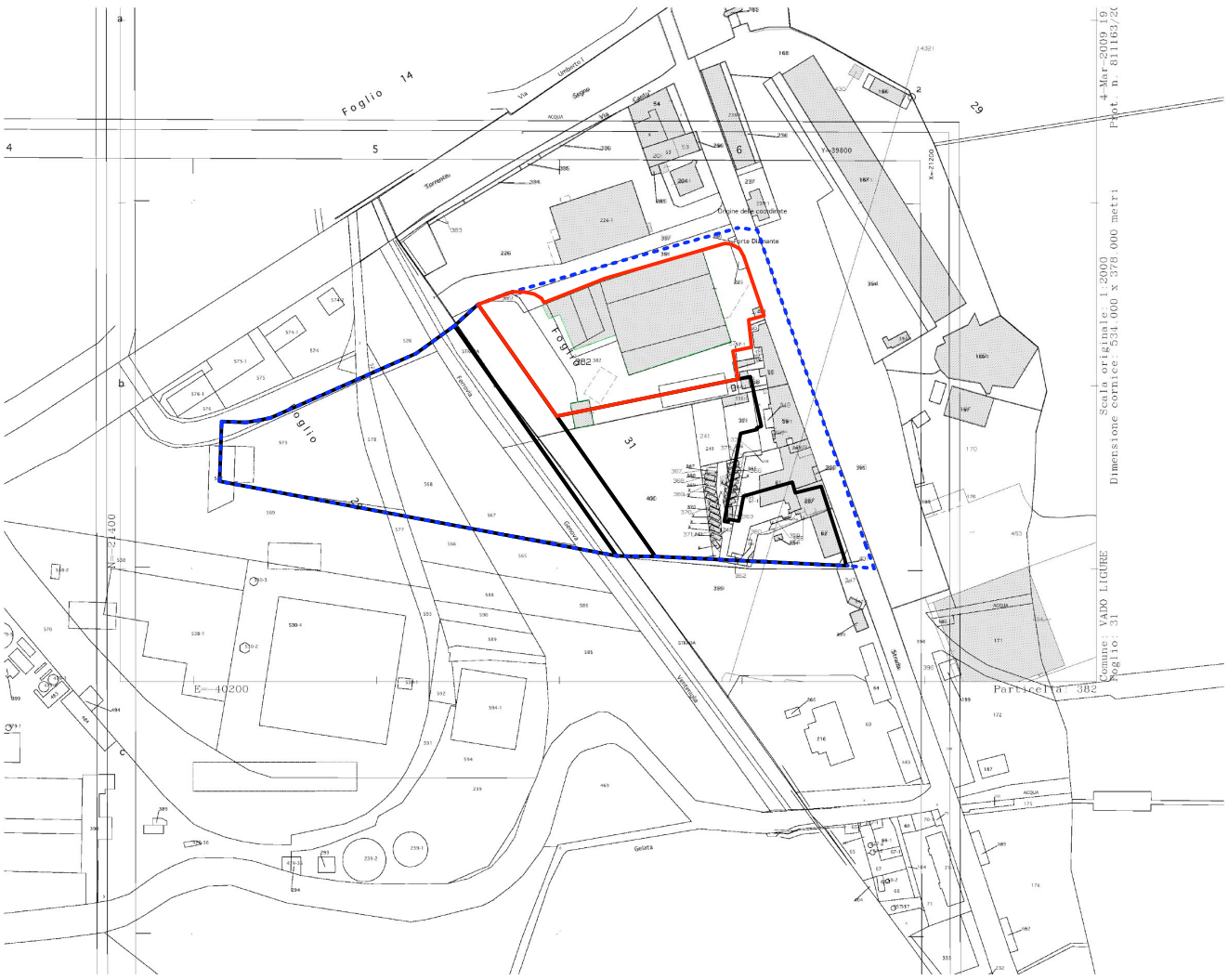
indicazione capisaldi

scala 1:15.000



mappe catastali

scala 1:25.000



5+1AA Agenzia di Architettura
alfonso femia gianluca peluffo