

IRBETA

Proje[]t s.r.l.

COMUNE DI VADO LIGURE
ARRIVO

22 APR. 2011

Prot. N. 06586

Cat. 8 Cl. 10 Fasc.

Relazione Variante Urbanistica

COMUNE DI VADO LIGURE

VISTO: Elaborato allegato al permesso di
costruire n. 1 del 6/01/2014

Relazione variante urbanistica

L'intervento che il Signor **Conni Egidio** in qualità di amministratore unico della Società **Transmare s.r.l.** espone, ricade in Zona R 11 (ristrutturazione) comprende parti di territorio parzialmente edificate, considerate zone di tipo B ex D.M. 1444/68 in Località Porto Vado e costituisce variante al P.R.G. e modifica al P.U.C. adottato (area "R", ambito 2, subambito 2.1) per le motivazioni di seguito evidenziate.

La società proponente si occupa di servizi ecologici antinquinamento marittimi e terrestri; visti i mezzi di cui dispone si impegna principalmente nell'antinquinamento marittimo, con l'uso di mezzi specifici; inoltre si interessa di ormeggio e disormeggio ed altri servizi ausiliari portuali; è operante nell'ambito portuale della rada di Vado Ligure da molti anni, dispone di rilevanti mezzi navali e garantisce la piena occupazione di oltre venti persone. Le attività da insediare sono compatibili con le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G..

La ditta ha un sicuro interesse nei nuovi lavori portuali previsti per la costruzione della piattaforma container, che le consentirà un sensibile sviluppo dell'attività per l'aumento di traffico navale nella rada di Vado Ligure.

Attualmente nella Zona R11, pur essendo a confine con il porto, non sono previsti insediamenti di attività produttive del tipo svolto dalla società richiedente

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, la zona è classificata come Tessuto Urbano.

La zona è sottoposta a vincolo paesistico.

Compatibilità con il vincolo paesistico.

I lavori prevedono la realizzazione un fabbricato non visibile da Via Aurelia e neppure dal mare; quindi la nuova costruzione non modifica le linee essenziali prospettiche esistenti ed è conforme a quanto previsto nella nota 1bis della Tabella di Zona R11 del P.R.G.

Il progetto in argomento si pone in variante al P.R.G. vigente laddove prevede (ferma restando la massima potenzialità edificatoria relativa all'intera zona "R11"):

- l'attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato in alternativa all'obbligo di S.U.A.;
- distanze dai fabbricati inferiori a quelle minime prescritte dall'art. 21, comma 21.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il progetto medesimo costituisce altresì modifica al progetto preliminare del P.U.C. adottato laddove prevede:

- il superamento dell'I.U.I. massimo in quanto il rapporto tra S.A. (mq. 257,35) e lotto asservibile (mq. 325,5) è pari a circa 0,79 mq/mq > 0,6 mq/mq;
- la deroga alla distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le varianti allo S.U.G. e le modifiche al P.U.C. sopra indicate sono meritevoli di favorevole considerazione in quanto:

1) le stesse risultano motivate da comprovate esigenze di interesse pubblico connesse:

- alla riqualificazione ambientale ed edilizia di immobili che in oggi risultano inutilizzati e degradati, con conseguente miglioramento sotto il profilo paesaggistico e del decoro urbano;

- al mantenimento ed al possibile incremento dei livelli occupazionali mediante il potenziamento di un'attività produttiva che già da tempo opera nel territorio di Vado Ligure;
 - all'esecuzione, a cura e spese della società richiedente, delle opere inerenti la pavimentazione, la regimazione delle acque meteoriche e l'illuminazione della via Volta, al fine della sua pedonalizzazione;
- 2) nella zona "R11" e nell'adiacente zona "F3 150" sono già presenti le necessarie opere di urbanizzazione primaria nonché spazi pubblici a verde e parcheggio in quantità sufficiente a soddisfare il relativo fabbisogno di aree a standard, come dimostrato nella tavola 17/M BIS (alla quale viene attribuito valore di S.A.U.);
 - 3) l'evoluzione della legislazione e la consolidata giurisprudenza sul punto tendono ad affrancare dall'obbligo di S.U.A., ancorché sancito dallo S.U.G., gli interventi che – come nel caso di specie – ricadano nell'ambito di zone già urbanizzate ed edificate;
 - 4) la deroga al rispetto delle distanze minime è giustificata in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti ed all'esigenza di garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico, per cui il progetto deve essere inteso quale scheda – norma che integra la normativa di S.U.G. e di P.U.C.. In particolare, si evidenzia che l'ubicazione dei nuovi corpi di fabbrica è determinata dalla necessità di allinearsi con gli edifici esistenti lungo le vie pubbliche e che l'altezza del corpo adibito ad uffici non eccede l'altezza media del muro di recinzione preesistente su via Volta.

L'estensione dell'area oggetto di intervento non eccede le esigenze produttive prospettate nel progetto.

L'intervento proposto non va a creare problemi di viabilità su Via Aurelia e non comporta variazioni significative alle reti dei servizi.

Saranno sistemate le aree pedonali e realizzato il completamento del marciapiedi con adeguati accessi ai disabili.

I parcheggi privati verranno realizzati all'interno dell'area di proprietà ed i percorsi pedonali pubblici non verranno variati.

Si prevede la realizzazione di un passo carraio per l'accesso da Via De Litta alla zona riparazione e manutenzione, con la creazione di rampe per il passaggio ai disabili sui marciapiedi pubblici.

Relativamente al mappale N° 220 di proprietà del Comune di Vado Ligure (come da bozza d'accordo con il Comune da confermare con successivo atto pubblico), se ne prevede la demolizione e la ricostruzione creando un locale ad uso magazzino che verrà collegato ai vani attigui già di proprietà della Società Transmare.

La società Transmare provvederà a sua cura e spese a realizzare le opere inerenti la pavimentazione di Via Volta in "pavè", al fine della sua pedonalizzazione; verrà inoltre posta in opera una nuova illuminazione stradale.

Savona, 20 aprile 2011

tecniche incaricati

