

**Comune di VADO LIGURE**  
**Provincia di SAVONA**

“SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CONCERNENTE  
INTERVENTI NELLA “AREA NORD” DI VADO LIGURE DELLO STABILIMENTO INFINEUM ITALIA S.r.l. E  
REALIZZAZIONE DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE”

Committente:  
**INFINEUM ITALIA S.r.l. con Sede in Vado Ligure in Strada di Scorrimento 2**

Progettista incaricato ed estensore:  
*Studio dell'arch. Rodolfo Fallucca, in Savona in Via Fiume 2/4*

Savona 21 luglio 2025

**“Allegato A” degli elaborati di progetto**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI SECONDA VARIANTE  
ALLO S.U.A.**

*Indice:*

1. Premessa
2. Situazione amministrativa degli atti e dell'attuale S.U.A.
3. Area Nord Infineum: situazione attuale relativa alla non legittimità di alcune volumetrie esistenti
4. Area nord Infineum oggi: Situazione attuale, criticità e proposte di progetto previste non più attuali
5. Rettifiche cartografiche di aggiornamento (perimetro i11 bis” e perimetro “aree boscate”)
6. Inquadramento della Seconda Variante di S.U.A. rispetto al PTCP ed ai vincoli che interessano l'area
7. Verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica
8. La proposta progettuale della “Seconda Variante” nell'area oggetto di S.U.A
9. La programmazione degli interventi della proposta progettuale della “seconda variante”:
  - a. Individuazione, organizzazione e realizzazione delle U.I.1, U.O.I. 2 previste nella “Seconda Variante”
10. Il cronoprogramma di intervento
11. Ricognizione ed elenco degli interventi nelle area di proprietà Infineum fuori dal perimetro di S.U.A. vigente (legittimazione degli interventi di proposta progettuale alla luce della vigente normativa regionale):
  - a. Interventi nell'ambito “Area Sud” infineum
12. Legittimazione del carattere di “variante connessa” della presente seconda variante allo s.u.a. vigente
13. La convenzione attuativa

1

**fallucca**

architettura urbanistica territorio  
via fiume 2 17100 savona p.i.: 0111650087  
c.f. FLRLF67H061480Atel/fax:010 8016899  
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

14. Oneri Urbanistici e standards
15. Il soggetto attuatore e soggetti su cui grava la realizzazione dello stesso S.U.A
16. Computo estimativo di massima delle opere comprese nel presente S.U.A

## **1. PREMESSA:**

Sulla base delle proprie necessità e della prossima scadenza decennale del S.U.A vigente, la Committente Infineum Italia S.r.l. ha commissionato la progettazione e redazione della “SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A. AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CONCERNENTE INTERVENTI NELLA “AREA NORD” DI VADO LIGURE DELLO STABILIMENTO INFINEUM ITALIA S.r.l.”; gli indirizzi progettuali inseriti nello S.U.A. vigente appaiono oggi quasi in gran parte superati dai nuovi assetti e dalle differenti strategie per il prossimo futuro messe in campo dallo stesso Gruppo Chimico.

Lo scopo è quello di rappresentare gli indirizzi programmatici e progettuali che saranno oggetto specifico delle prossime iniziative di sviluppo Infineum, riconsiderando la complessità e la attualità/necessità degli interventi previsti all'interno del perimetro di S.U.A. vigente (sempre in aree di esclusiva proprietà del Gruppo), e i nuovi indirizzi per le mutate esigenze strategiche del Gruppo, vincolato costantemente ad uno specifico proprio mercato assai fluido che nell'arco di un decennio può necessitare anche consistenti correzioni di strategia.

Ciò con considerazioni estese a tutti gli interventi volumetrici che nel tempo si sono realizzati anche in Area Sud, in forza di specifiche pratiche edilizie presentate ed a quelli che, nel tempo, potranno rappresentare un miglioramento funzionale e la cui necessità si palesa per il Gruppo Committente già da ora.

Al proposito, la considerazione e l'elencazione degli interventi in Area Sud riveste carattere eminentemente ricognitivo degli stessi, poiché appartenenti ad un comparto non compreso nei confini di Vigente S.U.A. e conseguentemente non incidenti e di peso nella presente “Seconda Variante”: rappresentano i possibili sviluppi operativi realizzati e realizzabili in tale ambito ad oggi quasi completamente intasato soprattutto dall'estensione e dalla complessità delle attrezzature tecniche di lavorazione e trasformazione presenti ed operative per rappresentare complessivamente la complessiva strategia di sviluppo del Gruppo committente sul proprio sedime quasi completamente compreso nel territorio comunale di Vado Ligure, in minima in quello del confinante Comune di Quiliano.

## **2. SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DEGLI ATTI E DELL'ATTUALE S.U.A.**

Con deliberazione della Giunta Regionale n°966 del 01 agosto 2014 la Regione Liguria aveva espresso il proprio assenso alla approvazione dello S.U.A. vigente in oggetto e delle sottese varianti al PRG, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni all'uopo specificate nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio n° NP/2014/14468 del 25 luglio 2014, allegata alla predetta deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Nella suddetta D.G.R. si dava tra l'altro atto lo stesso si poneva in variante connessa al PRG in quanto comportante:

- *La trasformazione di una porzione dell'area sottostante all'area occupata attualmente dallo Stabilimento Infineum Italia destinata ad attrezzature ed impianti per i servizi pubblici e d'uso pubblico di interesse urbano (zona urbanistica SP 103) in zona industriale disciplinata dalle N.d.A. del P.P. di iniziativa pubblica concernente la realizzazione di interventi presso l'Area Nord dello Stabilimento Infineum Italia S.r.l. sito in Strada di Scorrimento 2 in Vado Ligure*

- Il mancato rispetto dei paramenti prescritti dalla tabella della zona I11 bis relativi all'altezza massima degli edifici, alla dotazione minima dei parcheggi pubblici ed alla distanza minima dai confini di zona

Successivamente è stato avviato il procedimento di approvazione di una variante allo S.U.A, in oggetto nell'ambito della quale la Regione Liguria, con la D.G.R. n° 416 del 06 maggio 2016 ha deliberato:

- Di dare atto che il Comune di Vado Ligure, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2016, sulla base della relativa documentazione allegata, ha provveduto al corretto adeguamento degli atti della Variante allo S.U.A. in oggetto rispetto alle osservazioni formulate dalla Regione con la deliberazione della Giunta Regionale n° 1553/2015;
- Che la ridetta Variante ballo S.U.A., relativamente alla quale è stata rilasciata l'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della LR n° 24/87 e s. m. ed i. con la sopramenzionata deliberazione della Giunta Regionale n° 866/2014- autorizzazione che viene confermata in questa sede- può essere conseguentemente attuata.
- Di esprimere l'assenso all'approvazione della variante contestuale al P.R.G., sottesa alla variante dello S.U.A. di cui al punto 1), volta alla nuova individuazione della U.I.2 in località Valle di Vado, destinata alla realizzazione delle urbanizzazioni di detto S.U.A, con contestuale pronuncia sulle osservazioni come sopra pervenute;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, o a suo delegato di comunicare, nei termini di cui sopra, la determinazione regionale in sede di Conferenza dei Servizi deliberante.

La Variante allo S.U.A. è stata poi approvata con determinazione conclusiva favorevole assunta dalla Conferenza dei Servizi in sede deliberante tenutasi in data 30 maggio 2016 e successivo provvedimento conclusivo assunto in data 01 giugno 2016 prot. n° 11407 dal Responsabile del Settore Tecnico, Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Vado Ligure.

Stante quanto esposto, è pacifico (anche se questa variazione non è stata rappresentata nella cartografia di P.R.G) che la zona servizi pubblici SP 103, per la parte compresa nello S.U.A., sia stata trasformata in "zona industriale" disciplinata dalle N.T.A. del P.P. (di fatto un'estensione della zona I 11 bis);

Ne consegue che ogni modifica delle norme dello S.U.A. per tal eambito potrebbe configurare anche variante al P.R.G. ma, se la modifica sarà, come è contenuta entro i limiti dell'art. 8 della LR n° 24/8, si tratterà di "Variante Connessa" che il Comune potrà approvare autonomamente senza coinvolgere la Regione Liguria e nel rispetto dell'art. 47 ter della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m.,..

### **3. AREA NORD INFINEUM: SITUAZIONE ATTUALE RELATIVA ALLA NON LEGITTIMITA' DI ALCUNE VOLUMETRIE ESISTENTI**

Nella tavola grafica denominata Tav. 13 sono rappresentate alcune volumetrie, oggi presenti in Area Nord, che sono state realizzate senza una dovuta preventiva legittimazione né si accastastamento presso i competenti Uffici Finanziari, come previsto per tali interventi; la motivazione va ricercata nella sottovalutata necessità di adire alle forme di autorizzazione richieste per la precarietà dei manufatti e la loro natura di mero servizio dell'attività industriale.

La prima attività che pertanto in concomitanza con la presente "Seconda Variante Urbanistica allo S.U.A. vigente" si intende realizzare, e nel più breve lasso di tempo possibile, è la completa regolarizzazione di tutta la situazione delle volumetrie presenti in Area Nord: questo con la demolizione di tutte quelle appunto non regolari e la sostituzione

delle stesse con volumetrie previste dal presente strumento urbanistico attuativo, in ambiti (ovviamente comunque all'interno dei confini di S.U.A.) anche diversi dal sedime di quelle previste in eliminazione e con superfici e caratteristiche volumetriche adeguate alle necessità odierne e prevedibili nel medio periodo.

#### **4. AREA NORD INFINEUM OGGI: SITUAZIONE ATTUALE, CRITICITÀ E PROPOSTE DI PROGETTO PREVISTE DALLO S.U.A. VIGENTE CONSIDERATE OGGETTO DI MODIFICA O NON PIÙ ATTUALI**

Dalla data di approvazione del vigente S.U.A. la dinamica realtà dello Stabilimento Infineum Italia ha vissuto e saputo affrontare differenti scenari industriali di settore, che nel tempo hanno marcato la necessità per gli attori di settore di dover seguire e sapersi adattare ad una realtà globalizzata sempre più fluida; nel tempo di vigenza e di previsione programmatica dell'attuale S.U.A. si sono succedute differenti fasi che hanno spinto la Committenza a scegliere ogni attuale e prossima azione di adeguamento strategico agli stessi; cambiamenti e modifiche di orizzonti nella necessità di mantenere più aggiornata e funzionale possibile la produttività dell'impianto vadese, con nuove risposte che nel tempo sono subentrate anche in completa sostituzione a quelle per le quali lo Strumento Urbanistico era stato tarato.

Di seguito sono indicate e descritte le realtà programmatiche interessate dal vigente S.U.A. che nel tempo hanno perso di attualità e significato, palesando per Infineum la necessità di non più perseguire le stesse ridisegnando diversi scenari strategici ed assetti operativi circa il proprio ambito territoriale produttivo, ripensando e riorganizzando quasi completamente gli interventi oggi previsti dallo S.U.A. vigente.

I progetti previsti dal vigente S.U.A. non più attuali e quindi prevalentemente stralciati nella presente "Seconda Variante allo S.U.A." sono di seguito indicati e hanno così liberato spazi ed iniziative per il nuovo assetto previsto nella "Seconda Variante"; il riscontro grafico delle progettazioni stralciate è evidenziato nella tavola n° 08

#### **5. RETTIFICHE CARTOGRAFICHE DI AGGIORNAMENTO (PERIMETRO I11 BIS" E PERIMETRO "AREE BOSCATE")**

A migliore adeguamento alla cartografia tecnica ufficiale attuale del Comune di Vado Ligure, nell'ambito della valutazione ed approvazione della presente Seconda Variante si ritiene utile rettificare i due perimetri evidenziati per avere un preciso quadro puntuale sia di stato attuale che di progetto.

Con la cartografia costituita dagli elaborati grafici della presente variante si intende ribadire che con la d.G.R. n. 966 del 01.08.2014 la Regione Liguria ha espresso il proprio assenso all'approvazione del P.P. di iniziativa pubblica per interventi nella "Area Nord" dello Stabilimento Infineum Italia S.r.l. e delle sottese varianti al P.R.G. che hanno comportato, tra l'altro, la trasformazione in zona industriale di una porzione dell'adiacente zona SP 103. Sempre la cartografia della presente Seconda Variante precisa, con il dovuto dettaglio, l'esatta perimetrazione complessiva dalla zona I 11 bis: ciò ricalcando fedelmente e quindi ricomprendendo all'interno del perimetro di Seconda Variante tutte le porzioni catastali di proprietà del Soggetto Attuatore proponente. La perimetrazione evidenziata nella Tav. 01 della presente Seconda Variante ne riporta il giusto confine apportando all'originario perimetro dello S.U.A. vigente solo leggere modifiche, quasi insignificanti nella quantificazione complessiva della superficie territoriale compresa dal modificato perimetro. Analogamente per la perimetrazione dell'"area boscata" (assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera g), territori coperti da foreste e da

boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, del D.Lgs. 22/01/2004 n.42), la stessa tavola grafica ne raffigura i reali confini (raffigurandone quindi l'esatta estensione), eliminando dalla cartografia la porzione che erroneamente risulta oggi sconfinare all'interno dell'Area Nord Infineum: tale confine limitato al perimetro verso collina di Area Nord risulta peraltro essere ribadito dalla vigente tavola grafica di S.U.A. dove la "porzione boscata" risulta già insistere sulla sola porzione di zona SP 103 trasformata dallo stesso strumento urbanistico in zona Industriale.

## **6. INQUADRAMENTO DELLA SECONDA VARIANTE DI S.U.A. RISPETTO AL PTCP ED ALLE PREVISIONI URBANISTICHE ED AI VINCOLI CHE INTERESSANO L'AREA**

U.O.I. 1 e 2

ZONA PRG – I11bis

ZONA PUC – Dtr 8

Piano territoriale di coordinamento paesistico – PTCP:

U.I. 1 e 2

ASSETTO INSEDIATIVO ID CO – insediativo diffusi-regime di consolidamento – AI CO – Attrezzature e impianti, regime normativo di consolidamento

ASSETTO GEOMORFOLOGICO MO B – modificabilità di tipo B

ASSETTO VEGETAZIONALE COL ISS MA – colture, insediamenti sparsi-serre, mantenimento; BTC TRZ BAT – bosco di conifere termofile - bosco di angiosperme, termofile - trasformazione

- CTR

PTCP assetto vegetazionale (zona BTC TRZ BAT)

Inquadramento dello SUA rispetto al PTCP ed ai vincoli che interessano l'area

ZONA PRG – I11bis

2. Verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (secondo DRG 33172013)

Di seguito si riportano i criteri e le condizioni sulla cui base è verificata o meno l'assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello Strumento Urbanistico Attuativo vigente.

Dall'analisi della cartografia di riferimento allegata al presente Seconda Variante si riporta di seguito per punti la non sussistenza delle criticità.

### **ELEMENTI DI CONNESSIONE ECOLOGICA:**

Biodiversità – Rete ecologica (NON SOGGETTO)

**ZONE INTERESSATE DA ACQUIFERI INDIVIDUATI DEL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE:**

Gli interventi non comportano cambiamento di destinazione d'uso da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi (NON SOGGETTO)

**VARIANTE AL PTCP RELATIVE AI REGIMI DI CONSERVAZIONE E DAI REGIMI ANIMA, IS-MA SATURA, IS-MA CPA E IS-MA**

L'area non ricade nei regimi indicati (NON SOGGETTO)

INCREMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO IN CONDIZIONI DI CARENZA DI DOTAZIONE IDROPOTABILE E/O DI POTENZIALITA' DEPURATIVA  
L'area non è interessata (NON SOGGETTO)

#### ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area non ricade all'interno delle fasce acusticamente sensibili: fasce di pertinenza acustica A per le infrastrutture ferroviarie e autostradali, ovvero non prevede peggioramento della qualità acustica

Aree I11bis zonizzazione acustica: "Aree esclusivamente industriali" con limiti di immissione diurno 70 db (A) e notturno 70 db (A).

(NON SOGGETTO)

#### INQUINAMENTO ATMOSFERICO:

Il progetto non comporta introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico in quanto attività già presente sul territorio e ricadente in area industriale

(D.lgs 42/2004 art.142 lettera G "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227") poiché area parzialmente boscata come indicato anche sulle seguenti carte tecniche.

### **7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (secondo DRG 33172013)

SI RITIENE CHE L'APPROVAZIONE DEL VIGENTE S.U.A ED OVVIALEMENTE DELLA ANNESSA DISAMINA DELLA VERIFICA ALL'ASSOGGETTIBILITÀ O MENO ALLA V.A.S. (CHE IL VIGENTE S.U.A. HA DIMOSTRATO IN SEDE DI APPROVAZIONE DI NON ESSERE ASSOGETTABILE) SIA SUFFICIENTE A SOSTENERE LA STESSA VALUTAZIONE ANCHE PER QUESTA SECONDA VARIANTE: QUINDI si riportano QUANTO DI SEGUITO PUNTUALIZZANDO CHE E' TRATTO DALLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO DELLO S.U.A VIGENTE

Di seguito si riportano i criteri e le condizioni sulla cui base è verificata o meno l'assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dello Strumento Urbanistico Attuativo.

Dall'analisi della cartografia di riferimento allegata alla presente Seconda Variante di S.U.A. si riporta di seguito per punti la non sussistenza delle criticità.

#### CRITERI

##### INONDABILITÀ U.I.1 e U.I.2:

Il sito in argomento ricade all'interno del bacino idrografico del torrente Segno.

Piano di Bacino - Carta dell'inondabilità: il territorio interno allo S.U.A. non ricade in nessuna delle fasce di inondabilità (NON SOGGETTO)

##### SUSCETTIVITÀ AL DISSESTO U.I.1 e U.I.2:

Il sito in argomento ricade all'interno del bacino idrografico del torrente Segno.

Piano di Bacino - Carta della suscettività al dissesto: area a suscettività molto bassa – bassa – media (NON SOGGETTO)

SITI AREALI E PUNTUALI DI ZONE UMIDE U.I.1 e U.I.2:

Rete siti natura 2000, SIC (NON SOGGETTO)

Il Piano non prevede opere ed interventi che interessano direttamente aree protette

U.I.1 PTCP – Cartografia:

ASSETTO INSEDIATIVO TU – aree urbane: tessuti urbani

ASSETTO GEOMORFOLOGICO MO B – modificabilità di tipo B

ASSETTO VEGETAZIONALE COL ISS MA – colture, insediamenti sparsi-serre, mantenimento

AREE CARSICHE : Assenti  
(NON SOGGETTO)

ZONE DI TUTELA E RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA U.O.I.1 e U.O.I.2:

Il sito in argomento ricade all'interno del bacino idrografico del torrente Segno.

Piano di Bacino - Carta del reticolo idrografico principale: non presenti corsi d'acqua nelle immediate vicinanze (NON SOGGETTO)

AREE PROTETTE NAZIONALI E REGIONALI E A RISCHIO ECOLOGICO U.O.I.1 e U.O.I.2:  
(NON SOGGETTO)

VARIANTE AL PTCP RELATIVE AI REGIMI DI CONSERVAZIONE E DAI REGIMI ANIMA, IS-MA SATURA, IS-MA CPA E IS-MA

L'area U.O.I.1 non ricade nei regimi indicati (NON SOGGETTO)

INCREMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO IN CONDIZIONI DI CARENZA DI DOTAZIONE IDROPOTABILE E/O DI POTENZIALITA' DEPURATIVA

L'area U.O.I.1 e U.O.I.2 non sono interessate (NON SOGGETTO)

Poiché non sussiste nessuna delle situazioni sopra descritte, il piano non è assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale (ex art.13 della L.R. n.32/2012)

## **8. LA PROPOSTA PROGETTUALE DELLA “SECONDA VARIANTE” NELL’AREA OGGETTO DI S.U.A.**

La proposta progettuale della “Seconda Variante” comprende innanzi tutto i interventi che ad oggi sono previsti all'interno dei confini dello S.U.A. vigente e che il presente progetto di Seconda Variante conferma e ricalca fedelmente. facendoli propri.

Altri vengono stralciati, altri ancora modificati.

INTERVENTI PREVISTI NON PIU' ATTUALI E QUINDI STRALCIATI DA QUELLI PREVISTI NEL VIGENTE S.U.A.

- a) *Intervento su guardiania (punto 01 tav. 05)*
- b) *parcheggio visitatori (punto 04 tav. 05)*
- c) *parcheggio dipendenti (punto 05 tav. 05)*
- d) *servizi equipaggi autotreni guardiania (punto 07 tav. 05)*
- e) *bretella di uscita da parcheggio autotreni guardiania (punto 09 tav. 05)*
- f) *passerelle pedonali in quota guardiania (punto 10 tav. 05)*

*g) pensilina guardiania (punto 11 tav. 05)*

**a) Intervento su guardiania** (punto 01 tav. 05)

Il locale sinora dedicato a tale funzione ha assolto e assolve ad oggi alla sua specifica funzione ma, nel breve, richiederà una profonda miglioria che riguarderà nell'ordine ampiezza e funzionalità della sala “verifica accessi/uscite”, dotazione di spazio ufficio/servizi e di spazio preparazione/cambio del personale e segreteria: ciò mantenendo la sua attuale posizione posta a presidio del varco di accesso/uscita di Area Nord e quindi in stretta vicinanza alla sbarra di accesso e non più avanzando esternamente il sedime della stessa come previsto con proprio elemento volumetrico esterno dal vigente S.U.A.

Viene pertanto meno la previsione di spostare la stessa guardiania in posizione più esterna ed in nuovo fabbricato ipotizzato morfologicamente circolare così come rappresentato negli elaborati di S.U.A. vigente.

Inoltre la nuova proprietà delle adiacenti aree ex Tirreno Power, oggi Vernazza S.r.l., ha recentemente concordato con Committente Infineum un diverso assetto sia patrimoniale che di percorso e di circolazione delle aree carrabili “comuni” di accesso sia ad Infineum che a Vernazza; assetto che ha avuto l’approvazione dei Settori preposti al controllo della viabilità pubblica del Comune di Vado Ligure e che tra l’alto necessita (come quindi recepita nel nuovo assetto di progetto urbanistico) l’eliminazione della previsione di progetto di spostamento fisico della guardiania.

Le migliori dotazioni sia per efficientamento che volumetriche previste dal vigente S.U.A. per ciò che riguarda il potenziamento/ottimizzazione della guardiania, rimangono per Infineum ancor oggi necessarie e le stesse saranno assolte in fase di potenziamento degli uffici che nella presente “seconda Variante” ingloberanno al loro interno anche la ristrutturazione funzionale dell’attuale posto di controllo che verosimilmente continuerà ad insistere sul sedime attuale.

**b) parcheggio visitatori** (punto 04 tav. 05)

Tale destinazione prevista realizzata al di sopra di una generalizzata volumetria serialmente aggregata a magazzini ed officine, pur con un accesso previsto in diramazione a destra dalla bretella di accesso carrabile al grande parcheggio per mezzi pesanti previsto nello S.U.A. vigente non è più ritenuta attuale: questo poiché l’accesso non verificabile e regolamentabile dall’amministrazione dello Stabilimento (per tramite del controllo della guardiania a ciò anche preposta) non è più permesso; dal parcheggio all’area ”protetta dello stabilimento” è oggi necessario un rigido controllo (di accessi ed uscite) che la previsione originaria di progetto non prevedeva.

Inoltre Committenza a ritenuto eccessiva ad oggi la dotazione di volumi ad officine tecniche e magazzini anche per contractor affiliati prevista dal vigente piano: volumetria su cui era previsto il parcheggio dipendenti appena trattato nel merito.

**c) parcheggio dipendenti** (punto 05 tav. 05)

stessa identica motivazione di cui al precedente punto b)

**d) servizi equipaggi autotreni guardiania** (punto 07 tav. 05)

L’ampio parcheggio sulla adiacente collina (sempre proprietà Infineum) previsto per la sosta sia breve che prolungata dei mezzi pesanti prevista ed identificata con il n° 06 nella tavola grafica ° 05 prevedeva e prevede nel vigente S.U.A. una identica impronta in pianta (sottomessa al parcheggio in estradosso) con grande volume a magazzino centrale adibito alla manutenzione di tutti i mezzi operatori in utilizzo all’interno dello Stabilimento.

Annessa a tale ingente volumetria, nello spigolo nord ovest della stessa, era prevista una volumetria di risulta con destinazione a servizi alla persona per gli equipaggi dei mezzi pesanti parcheggiati nell'ampia soprastante area. Venendo meno tutta questa grande volumetria ed azzerando quindi le due destinazioni appena descritte (magazzino centrale e manutenzione mezzi) scompare anche la volumetria a servizio degli equipaggi prevista realizzata in stessa struttura parzialmente interrata. Volumetrie che, sempre ritenuta utile trova differente dislocazione all'interno della presente Variante urbanistica.

**e) bretella di uscita da parcheggio autotreni** (punto 09 tav. 05)

l'indirizzo attuale di Committente Infineum è quello di eliminare il collegamento diretto in uscita dal grande parcheggio previsto con la sottostante area (oggi essa stessa a parcheggio ed uscita su Strada di Scorrimento del traffico pesante); per dirottare lo stesso traffico in uscita dal parcheggio a progetto si ricorrerà ad una canalizzazione degli automezzi pesanti in uscita dal parcheggio unicamente verso le aree Vernazza nelle quali è ipotizzabile una rotatoria di smistamento e collegamento con la rete infrastrutturale viaria prevista nei progetti sovraordinati di area da parte del Comune di Vado Ligure, Autostrade (nuovo casello Vado-Bossarino in prossima realizzazione) Autorità di Sistema ecc.

Inoltre, ad oggi, tale bretella prevista carrabile in uscita come così originariamente previsto, si scontrerebbe con il recentemente realizzato parcheggio esterno delle maestranze e degli addetti (Infineum e contractors) considerato anche che Amministrazione Infineum ritiene quest'ultimo assolutamente irrinunciabile.

**f) passerelle pedonali in quota guardiana** (punto 10 tav. 05)

Le passerelle ed i collegamenti pedonali in quota hanno perso completamente interesse stante la recente scelta di Infineum di potenziare decisamente destinazioni, operatività e servizi in Area Nord: i collegamenti in quota menzionati avevano ragione di essere realizzati quando Area Nord era ancora ritenuta un "satellite" operativo della maggiormente strutturata Area Sud e quindi alla stessa afferente anche per i servizi più essenziali (quali il refettorio e la mensa, gli uffici e l'amministrazione totalmente concentrata nella attuale Palazzina Uffici in Area Sud; era quindi necessario prevedere un collegamento pedonale protetto sia dalla circolazione veicolare che dalle spesso pesanti condizioni meteo per consentire un continuo passaggio e raggiungimento delle maestranze Infineum alle due aree divise anche dalla importante asta della Strada di Scorrimento).

Ad oggi le previsioni dell'Azienda Committente prevedono un deciso potenziamento degli uffici amministrativi/commerciali/tecnicci in Area nord ed una conseguente opportuna dotazione in questa area di servizi alle maestranze ed agli addetti esterni/interni di Infineum: viene quindi meno la necessità di un collegamento protetto tra le due Aree raggiunto, reciprocamente, un sufficiente grado di autonomia funzionale.

**g) pensilina guardiana** (punto 11 tav. 05)

Anche la grande pensilina continua prevista senza soluzione di continuità a protezione delle aree esterne di stoccaggio temporaneo e manovra delle volumetrie ad officine e magazzini in area nord hanno perso totalmente significato: non solo per la cancellazione della volumetria e degli spazi che avrebbero protetto quanto per la consistente variazione di indirizzo di Infineum testimoniata anche dalle motivazioni particolari riportate per i precedenti interventi cancellati dai programmi di prossimo sviluppo.

## **INTERVENTI PREVISTI IN MODIFICA:**

- a) PARCHEGGIO ESTERNO DI FRONTE “GUARDIANIA AREA NORD”
- b) UFFICI/SPAZI TECNICI CON ANNESSA GUARDIANIA (punto 02 tav. 05)
- c) UFFICI (punto 03 tav. 05)
- d) PARCHEGGIO PER MEZZI PESANTI IN SOMMITÀ ALLA ADIACENTE COLLINA SU AREE DI PROPRIETÀ INFINEUM ITALIA S.R.L (punto 06 tav. 05)
- e) BRETELLA DI INGRESSO A PARCHEGGIO AUTOTRENI E MEZZI PESANTI (punto 08 tav. 05)

### **a) PARCHEGGIO ESTERNO DI FRONTE “GUARDIANIA AREA NORD”**

L'attuale parcheggio esterno, rimasto oggi nella sua strutturazione originaria, ancora così si giustifica nella sua realtà e nella sua consistenza; ciò anche in vista di un prossimo sviluppo con prevalente pari destinazione in una adiacente probabile acquisizione di terreno da parte di Infineum; nel breve tale area in prossima acquisizione (già oggi a parcheggio di mezzi pesanti) entrerà in sistema con la dotazione di parcheggi esterni esistente con semplici funzionali reciproche interconnessioni senza modifica della viabilità attuale di comparto. Nuovo prossimo scenario che ha fatto tramontare l'esigenza di riorganizzazione esterna a raso per parcheggi viabilità ed immissioni previste dall'attuale S.U.A. con il suo complessivo ridisegno e riorganizzazione.

### **b) PLESSO UFFICI**

La “palazzina Uffici” prevista in realizzazione ricalca la volumetria già proposta in stesso sedime e quindi già prevista dall'attuale S.U.A.: “specchierà” l'attuale volume uffici esistente (ad oggi protetto da vento e pioggia da una barriera verticale semitrasparente) ed ingloberà all'interno della stessa volumetria prevista un nuovo proprio volume/destinazione a guardiania in sostituzione solo funzionale della esistente sul varco di accesso all'Area.

### **c) UFFICI (punto 03 tav. 05)**

Il risvolto ortogonale verso area esterna (di Area Nord) della volumetria integrativa per uffici prevista dal vigente S.U.A. sarà assorbita da quella prevista in “specchiatura” descritta al precedente punto b) ed è stata quindi ritenuta non più necessaria anche in vista degli altri incrementi volumetrici ad ufficio e servizio previsti dalla presente Variante urbanistica.

### **d) PARCHEGGIO PER MEZZI PESANTI IN SOMMITÀ ALLA ADIACENTE COLLINA SU AREE DI PROPRIETÀ INFINEUM ITALIA S.r.l.**

E' ribadita la destinazione e la consistenza del grande parcheggio per mezzi pesanti prevista dal vigente Strumento Urbanistico in apice alla adiacente collina di proprietà; questa, area e destinazione, con la drastica abolizione del grande magazzino e della conseguente grande superficie e cubatura che erano previste parzialmente interrate al di sotto del disegno del grande parcheggio.

Comittenza ritiene utile confermare nella presente variante urbanistica la destinazione superficiale a parcheggio anche in vista della prossima realizzazione del nuovo casello autostradale di Vado Ligure che necessiterà di tutte le importanti dotazione di “ultimo miglio” che il comparto vadese dovrà sicuramente reperire e mettere a disposizione soprattutto in vista del moltiplicato traffico di mezzi pesanti che il nuovo casello autostradale riverserà sul territorio.

Dotazione infrastrutturale già prevista annettibile al sistema integrato di viabilità e parcheggi oggetto di specifico studio e relativa pubblicazione tecnica su iniziativa della Unione delle Camere di Commercio della Liguria (anno 2022); Infineum punta, oltre alla conseguente valorizzazione della proprietà, a rendersi disponibile ad accogliere la destinazione di progetto espressa: come anche alla eventuale partecipazione attiva alla complessiva trasformazione, potenziamento e prossima migliore fruizione del territorio che in questo ambito, nel breve, subirà importanti quanto necessari adeguamenti.

Dallo stesso grande parcheggio è comunque previsto a progetto un semplice sistema di bretella carrabile che possa anche servire (ed essere servito) l'attuale piazzale a parcheggio a raso esistente di fronte alla guardiania Area Sud, con dedicato svincolo diretto sulla Strada di Scorrimento in direzione obbligata Vado Ligure.

La presente Seconda Variante prevede pertanto la sola realizzazione del grande parcheggio su una generalizzata sistemazione in piano dell'apice della collina: con attenzione nel limitare al massimo sbancamenti e trasferimenti di volumi di terra. Infrastruttura di area prevista "a raso" quindi senza alcuna volumetria in sottosuolo ed in soprassuolo: con contestuale prevista piantumazione con essenze autoctone di alto fusto sempreverdi in tutte le aree circostanti la piastra parcheggi e di circolazione dei mezzi

#### e) BRETELLA DI INGRESSO A PARCHEGGIO AUTOTRENI E MEZZI PESANTI

Leggere sono le modifiche previste alla bretella carrabile che dal piano carrabile in piano a livello della guardiania di Area Nord salirà in quota per raggiungere il sedime della prevista generalizzata piastra a parcheggi per mezzi pesanti. Lo sbarco della stessa bretella sul parcheggio previsto potrà dotarsi di rotatoria di servizio alla scelta delle direzioni da parte dei mezzi pesanti in futura uscita dal parcheggio con direzioni autostrada, porto di vado Ligure e sottostante Strada di Scorrimento.

### VOLUMETRIE/SUPERFICI IN FASE DI REALIZZAZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE:

All'interno del perimetro di "area Nord" Infineum, area compresa nell'"Unità Organica di Intervento 01" della presente Variante Urbanistica sono state recentemente progettate, presentate al Comune di Vado Ligure e dallo stesso approvate con rilascio di specifici "Permessi a Costruire" due volumetrie di urgente realizzazione da parte del Soggetto Attuatore.

Le stesse due volumetrie, in prossima edificazione, sono state debitamente riportate ed indicate in tutti gli elaborati di progetto del presente lavoro considerano le stesse come superfici/volumi esistenti e quindi considerando il loro "peso insediativo" e la specifica volumetria negli elaborati e nelle tabelle numeriche che prendono in considerazione lo stato attuale delle aree; le stesse, progettate dall'estensore della presente "variante", hanno costituito impianto tecnico di sicuro riferimento per quanto si prevede in realizzazione nella "Seconda Variante", stigmatizzando nuovi e specifici allineamenti sia planimetrici che di altezza complessiva a cui ogni progettazione futura si adeguerà cercando di armonizzare un omogeneo sviluppo complessivo dell'area industriale oggetto di studio.

Nello specifico le due volumetrie in prossima fase di realizzazione sono:

- a) REFETTORIO-SPOGLIATOI MAESTRANZE INFINEUM E ADDETTI DITTE APPALTATRICI
- b) NUOVO MAGAZZINO E STOCCAGGIO CENTRALE

**a) REFETTORIO-SPOGLIATOI MAESTRANZE INFINEUM E ADDETTI DITTE APPALTATRICI:**

In risposta alla quotidiana presenza delle maestranze Infineum all'interno dello stabilimento è sentita forte la necessità di dotare di ambienti di servizio e ristoro (refettorio) per le presenze di diverse decine di maestranze dipendenti dalle ditte manutentrici del complessivo impianto industriale: ciò, oltre a dover dare opportuna risposta alle criticità di due programmati periodi annuali di *"fermata impianto"* in cui le presenze dei manutentori si moltiplicano. Per ovviare a queste criticità superate oggi con l'affitto temporaneo di moduli prefabbricati ed evitare ogni problematica connessa ad episodici interventi, Committenza ha deciso di realizzare un plesso volumetrico autonomo a servizi su due livelli fuori terre su proprio sedime compreso all'interno della barriera doganale di Area Nord; tale fabbricato conterrà su due livelli tre grandi spogliatoi ed un ampio locale refettorio raggiungibili pedonalmente dalle maestranze impegnate in Stabilimento.

La destinazione d'uso sia degli spogliatoi che del refettorio è ad esclusivo servizio delle maestranze sia di Stessa Infineum che delle ditte appaltatrici; nella fattispecie il refettorio non ha servizio cucina (solo lavelli per la pulizia dei contenitori degli alimenti di ciascun addetto), sarà dotata di qualche forno a microonde per il riscaldamento delle vivande e di servizi igienici dedicati. Non è previsto alcun personale di servizio dedicato al refettorio previsto.

**b) NUOVO MAGAZZINO E STOCCAGGIO CENTRALE:**

Volume destinato a potenziare il magazzino attuale previsto in mantenimento nella sua attuale dislocazione e consistenza: in effetti lo S.U.A. vigente prevedeva la demolizione dell'attuale volume magazzini distribuendo lo stesso parte nella nuova cortina volumetrica continua prevista perimetralmente ed in massima parte, nella realizzazione del grande volume in struttura al di sotto della destinazione a grande parcheggio per mezzi pesanti previsto in sommità alla collina adiacente all'"area Nord", sempre su sedime di proprietà Infineum.

La volontà di Committenza di rinunciare alla grande volumetria prevista dal vigente S.U.A. cn destinazione a magazzino al disotto del grande parcheggio per mezzi pesanti nell'adiacente collina, ha necessitato di ritagliare una nuova volumetria a magazzino centrale all'interno della stessa Area Nord: volume che anch'esso ha recentemente ottenuto "Permesso a Costruire" da parte dell'Amministrazione Comunale di Vado Ligure e che entro il corrente anno sarà completamente realizzato.

Anche il progetto di questo volume ha contribuito a costituire, per la presente Seconda Variante allo S.U.A. vigente riferimento planimetrico e orizzontamento: come il volume "refettorio e spogliatoi" costituisce non trascurabile sagoma volumetrica per tutti gli interventi di programma e progetto previsti.

**INTERVENTI PREVISTI DI NUOVA PROGETTAZIONE nella presente "SECONDA VARIANTE":**

- a) VOLUME AD UFFICI, OFFICINE E MAGAZZINI SPECIFICI INGLOBANTE LA DESTINAZIONE ATTUALE A "GUARDIANIA AREA NORD"
- b) NUOVE OFFICINE SIKEL CON ANNESSI UFFICI TECNICI E SERVIZI
- c) VOLUME INTEGRATIVO A MAGAZZINO-OFFICINE /UFFICI E SERVIZI
- d) MAGAZZINO AREA GAS TECNICI
- e) UFFICI CORSI PERSONALE INTERNO-ESTERNO, SERVIZI IGIENICI CENTRALIZZATI

f) SERVIZI ESTERNI AD "AREA NORD"AD USO SERVIZIO EQUIPAGGI MEZZI PESANTI IN SOSTA

*Nel dettaglio:*

a) VOLUME AD UFFICI, OFFICINE E MAGAZZINI SPECIFICI INGLOBANTE LA DESTINAZIONE ATTUALE A "GUARDIANIA AREA NORD":

Il volume attuale della guardiania di Area Nord non è più sufficiente per superficie interna, per tipologia di costruzione e per rispondere alle aumentate e differenziate esigenze di controllo e gestione del varco: è ritenuto necessario, inoltre, disporre di superfici e volumi oggi non esistenti strettamente connessi alla aggiornata tipologia di lavoro che si svolge e potrà svolgersi all'interno della delicata destinazione di presidio.

b) NUOVE OFFICINE SIKEL CON ANNESSI UFFICI TECNICI E SERVIZI:

L'attuale volume in Area Nord all'interno del quale insistono le specifiche lavorazioni delle "Officine Sikel" è previsto in completa demolizione nell'autunno del corrente anno; lo stesso sarà ricostruito come previsto negli indirizzi progettuali del presente progetto di Seconda Variante su stesso sedime dell'attuale, ma con dimensioni planimetriche, volumetriche e di tipologia costruttiva traguardate sulle attuali e future esigenze per approdare ad un complesso volume che, al suo interno, oltre alla preponderante destinazione a nuove officine, organizzerà ogni particolare lavorazione/immagazzinamento/approvvigionamento necessari al suo migliore funzionamento; inoltre, al piano primo ed allargabile fino al massimo intasamento planimetrico della sottostante officina è prevista una zona di uffici tecnici e servizi a diretto servizio della sottostante destinazione.

Nuovo fabbricato da realizzare in tempi necessariamente brevi che accorperà al suo interno anche ogni lavorazione particolare (oltre ai vari magazzini specifici necessari) eliminando e quindi riorganizzando ordinatamente tutti i volumi tecnici che oggi sono disseminati episodicamente nell'intorno dell'attuale volume ad officina.

c) VOLUME INTEGRATIVO A MAGAZZINO-OFFICINE /UFFICI E SERVIZI:

Il progetto di cui al punto precedente, non essendo questa la sede tecnica utile al suo approfondimento funzionale, probabilmente avrà bisogno di superfici e volumi che probabilmente avranno necessità di dilatarsi ed occupare molto maggiore superficie dell'attuale ingombro: la previsione di superficie e volumetria ad eventuale disposizione coniugata con la necessaria flessibilità delle Norme di Attuazione della presente Seconda Variante Urbanistica consentiranno alla progettazione esecutiva di soddisfare ogni più precisa necessità che, per connessi motivi di preventivo investimento, dovrà farsi carico di una destinazione che per alcuni decenni dovrà soddisfare una fluida organizzazione e caratterizzazione oggi come in un almeno medio periodo.

d) MAGAZZINO SPECIFICO AREA GAS TECNICI:

In questa area tecnica centrale e nevralgica si Area Nord dedicata ad una specifica produzione di gas specifici sarà ubicato un nuovo magazzino dedicato allo stoccaggio permanente di elementi a stretto servizio della destinazione tecnologica operante senza soluzione di continuità con stessa area specifica e senza attraversamenti inopportuni per le lavorazioni trattate e servite.

e) UFFICI CORSI PERSONALE INTERNO-ESTERNO, SERVIZI IGIENICI CENTRALIZZATI:

Volumetria ridotta e funzionale, in prossimità del plesso uffici oggi esistente (lato sud), facilmente collegabili tra loro in maniera protetta e sicura, richiesta per dotazione di spazi flessibili ad uffici prevalentemente dedicati alla formazione specifica di personale interno, esterno per appaltatori impegnati in Area Nord dello Stabilimento; ed anche come eventuale area a servizi centralizzati allo stesso comparto.

f) VOLUME A SERVIZIO EQUIPAGGI MEZZI PESANTI IN SOSTA:

Il parcheggio per mezzi pesanti in transito ed in attesa della “chiamata” all’interno dello Stabilimento ospita un discreto numero di mezzi anche provenienti da lontane realtà industriali. Il piazzale è costantemente occupato e gli equipaggi dei mezzi spesso costretti a soste che, anche se mediamente brevi, costringono comunque gli autisti a soggiornare all’interno dei loro mezzi; è capitato che per agitazioni sindacali di categoria la permanenza a bordo dei mezzi in sosta ed in attesa di entrare in stabilimento si prolungasse con evidenti ed ineliminabili disagi; la volontà di Comittenza è quella di realizzare una contenuta volumetria a servizio degli stessi disposta a margine dell’ampia area a parcheggio. Volume che potrà ospitare cinque o sei servizi igienici ed una saletta conviviale dove poter consumare il pasto e condividere il tempo di attesa: in uno spazio realizzato nel rispetto degli autisti e condivisibile con chi fosse costretto alle attese descritte.

Sono considerate comprese nelle sopracitate realizzazioni di progetto tutte le necessarie demolizioni dei manufatti esistenti: tali demolizioni sono evidenziate nell’elaborato grafico TAVV. 14 e 15 con retino giallo.

La tempistica di attuazione prevista da Comittenza dovrà coniugarsi con spazi che saranno sempre più costretti e per i quali sarà necessaria una oculata programmazione di interventi per poter realizzare le opere senza ostacolare, o facendolo in maniera sostenibile, ogni necessaria lavorazione dello stabilimento creato per un turno lavorativo senza soluzione di continuità. Pertanto ogni realizzazione dovrà preliminarmente contare su una demolizione che dovrà essere programmata al momento e per quello specifico intervento: tutte le demolizioni ed i trasferimenti momentanei saranno pertanto decisi nello studio progettuale e sono/saranno considerati interventi necessari e propedeutici alla realizzazione del disegno di piano urbanistico previsto dalla presente Seconda variante.

## **9. LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DELLA “SECONDA VARIANTE”**

a. *Individuazione, organizzazione e realizzazione delle U.O.I. 1 e U.O.I. 2 previste nella “Seconda Variante”*

Gli interventi previsti a progetto della presente Seconda Variante allo S.U.A. sono proposti ed organizzati in **due UNITÀ ORGANICHE DI INTERVENTO: la U.O.I. 1 e la U.O.I. 2**.

Alle stesse due U.O.I. indicate, che per propria estensione insieme coprono l’intera superficie delimitata sia dal confine di S.U.A. che di quello della presente Seconda Variante, si somma per completezza, uno specifico approfondimento con “appendice progettuale e di riscontro” relativo alla preliminare considerazione, meramente ricognitiva, di progetti previsti in prossima programmazione in AREA SUD, (quindi al di fuori del perimetro del vigente S.U.A. e della presente Variante). Sedime, di Area Sud, comunque

compreso all'interno dell'area di proprietà Infineum ed occupata completamente dallo stesso Stabilimento).

Attenzione ricognitiva relativa sia alla previsione volumetrica e superficiaria (di larga massima) prevedibile per i prossimi interventi Infineum in tale Area, sia quale aggiornato censimento di tutti le superfici coperte e volumi che costituiscono il complesso dei fabbricati e delle superfici coperte in tale Area; sia di attrezzatura tecnica e di impianto che di ambienti/costruzioni ad uffici ed ogni servizio connesso.

I confini delle singole U.O.I. (1 e 2) non sono reciprocamente invalicabili relativamente agli interventi previsti in progetto della presente Seconda Variante come invece risultano essere per propria specificità ed identità i confini di zona: le U.O.I. indicano ambiti territoriali di proprietà utili e funzionalmente disponibili alla realizzazione delle specifiche necessità che motivano la presente Seconda Variante.

La divisione in due U.O.I. sancisce una temporizzazione degli interventi previsti nella presente Variante in due distinti momenti realizzativi che tengono in considerazione la maggiore urgenza di quelli previsti in U.O.I n° 1 rispetto al programmatico intervento previsto nella seconda U.O.I.

Saranno comunque possibili, all'interno delle stesse Unità, anche interventi progettuali diversi o diversamente sviluppabili sul territorio oggetto della Variante: ciò in considerazione delle compatibili diverse necessità che dovessero presentarsi e che, per dimensioni, tipologia o differenti esigenze logistiche dovessero travalicare i meri confini programmatici non vincolanti tra le due U.O.I.

La U.O.I. 1 comprende quanto perimetrato evidenziato nella TAV. grafica 06 e nello specifico:

**U.O.I. 1:**

- Volume ad uffici, officine e magazzini specifici inglobanti la destinazione dell'attuale guardiania (di Area Nord) (punto 1 tav. 06)
- nuove officine Sikel con annessi uffici tecnici e servizi (punto 2 tav. 06)
- volume integrativo a magazzino officine/uffici e servizi (punto 3 tav. 06)
- magazzino area "gas tecnici" (punto 4 tav. 06)
- uffici corsi personale interno-esterno, servizi igienici centralizzati (punto 5 tav. 06)
- volume a servizio equipaggi mezzi pesanti in sosta (punto 6 tav. 06)

Nell'ambito dei limiti volumetrici, superficiali e di zona previsti dal vigente S.U.A. e recepiti identici nelle quantità nella presente Seconda Variante, potranno essere realizzati nella U.O.I. 1 (e fino al massimo concorso dei limiti volumetrici espressi) altri interventi volumetrici nell'ambito della tipologia e destinazione (industriale e di servizio alla stessa) prevista dalla scheda di piano e dalle N.d.A.: ciò istruendo gli stessi con le procedura di richieste di permesso a costruire od altre comunicazioni all'Amministrazione del Comune di Vado Ligure nelle forme dalla normativa edilizia urbanistico-vigente.

La U.O.I. 2 comprende quanto perimetrato evidenziato nella TAV. grafica 06 e nello specifico:

**U.O.I. 2:**

- Riproposizione, modificata nell'impatto volumetrico previsto nello S.U.A. vigente, dell'esteso spazio previsto a parcheggi per mezzi pesanti su aree di proprietà di Committenza; aree esterne (collina adiacente di proprietà) ad "Area Nord" Infineum, verificata recentemente la possibile sinergia con ulteriori sviluppi strategici, con pari

destinazione delle proprie aree, di gruppi industriali adiacenti: nell'indirizzo programmatico condivisibile di caratterizzare con dotazioni di "ultimo miglio" il territorio comunale di Vado Ligure subito a valle del costruendo nuovo casello autostradale. (punto 10 tav. 06)

## **10. IL CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO**

Gli interventi previsti a progetto compresi nelle due U.O.I. potranno essere posti realizzati nell'arco della validità temporale della presente Seconda Variante con probabile priorità di intervento previsto da Committenza come di seguito elencato e sintetizzato nel documento allegato e "CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO", senza esplicito obbligo di rispettare la sequenza di seguito esposta indica per il Soggetto Attuatore quali siano al momento le priorità di intervento:

- Realizzazione nuove officine Sikel con annessi uffici tecnici e servizi (INTERVENTO "B")
- Realizzazione del volume integrativo a magazzino officine/uffici e servizi (INTERVENTO "C")
- Realizzazione del volume ad uffici, officine e magazzini specifici inglobanti la destinazione dell'attuale guardiania (di Area Nord) (INTERVENTO "A")
- Realizzazione del volume a servizio equipaggi mezzi pesanti in sosta (INTERVENTO "F")
- uffici corsi personale interno-esterno, servizi igienici centralizzati (INTERVENTO "E")
- magazzino area "gas tecnici" (INTERVENTO "D")

In fase di realizzazione, come precedentemente esposto, e con probabile traguardo entro il corrente anno od i primi mesi del prossimo sono i due interventi relativi a:

- Realizzazione del magazzino centrale in Area Nord
- Realizzazione del nuovo plesso a servizi refettorio e spogliatoi  
Entrambi con recentemente ottenuto specifico "Permesso a Costruire" ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10 del 2012.

La realizzazione dell'ampio parcheggio previsto come unico intervento dell'U.O.I.2 potrà avvenire nell'arco di validità del presente progetto urbanistico in probabile concomitanza al sinergico sviluppo territoriale condiviso dagli operatori confinanti, e dalle richieste o dalle necessità emergenti dalla rete infrastrutturale prossima legata alla realizzazione del nuovo casello autostradale.

Il cronoprogramma della realizzazione delle opere a progetto è sintetizzata e schematizzata nell'allegato quadro sintetico dell'allegato "i" al presente progetto urbanistico.

## **11. RICOGNIZIONE ED ELENCO DEGLI INTERVENTI IN "AREA SUD" DI PROPRIETÀ INFINEUM, FUORI DAL PERIMETRO DI S.U.A. VIGENTE E DI SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A. (legittimazione degli interventi di proposta progettuale alla luce della vigente normativa regionale):**

Per avere contezza di un complessivo e ragionato sviluppo del Gruppo Infineum nelle Aree di Vado Ligure, si ritiene utile considerare la totalità degli interventi previsti all'interno della complessiva proprietà considerando quindi anche quelli in fase di realizzazione ed in prossimo progetto in "Area Sud": area su cui si sviluppa la maggior parte dell'impianto

tecnologico del Gruppo e che si presenta quasi completamente intasata, appunto, dalla complessità dell'impiantistica di trasformazione e di processo.

L'“Area Sud” si sviluppa completamente a valle della Strada di Scorrimento ed è collegata funzionalmente con l'Area Nord tramite una bretella carrabile privata ed esclusiva a doppia corsia che sottopassa la stessa arteria intercomunale.

In tale Area, oltre alla prevalente strutturazione ad impianto industriale insiste la Palazzina Uffici realizzata su tre livelli che comprende anche una zona spogliatoi-servizi al piano interrato, sale riunioni ed uffici direzionali agli altri piani ed a cui è asservita un'ampia area esclusiva a parcheggio dipendenti non più sufficiente a soddisfare le esigenze; in stretta adiacenza la recente mensa aziendale, in volume proprio di un livello fuori terra.

Stante le considerazioni esposte si descrivono i progetti in corso di realizzazione e quelli previsti come traguardati nel medio periodo da parte del Soggetto Attuatore.

Nel merito, gli interventi relativi alla realizzazione di volumetria eminentemente tecnica, sia quelli recentemente realizzati che quelli in fase di realizzazione riguardano eminentemente interventi di implementazione, trasformazione o di dotazione di piccoli volumi eminentemente asserviti alla “impiantistica tecnologica”, o di ambienti di servizio anch'essi dedicati esclusivamente all'impianto. Interventi tutti presentati prima della loro realizzazione al vaglio della Amministrazione Comunale di Vado Ligure e quindi assentiti.

## INTERVENTI DI RILEVO PREVISTI COME PROSSIMAMENTE NECESSARI IN “AREA SUD”:

- *INTERVENTO DI EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO DELLA ATTUALE “PALAZZINA PRODUZIONE” (int. n° 05): palazzina operativa dove impiegati e responsabili di settore hanno necessità di nuovi uffici e altrettanti nuovi spazi di riunione e di incontro all'interno dello stesso stabile; con possibile sufficiente implementazione volumetrica in sola sopraelevazione di un piano dello stesso, su superficie ad oggi lastrico solare piano.*
- *INTERVENTO DI SOSTITUZIONE DELL'ATTUALE “MAGAZZINO POLVERI” (int. n° 03): si concretizza la necessità di trasferire e modificare l'attuale “magazzino polveri” sostituendo il manufatto esistente con altro al cui piano primo potesse insediarsi l'attuale laboratorio chimico, oggi insistente all'ultimo piano della vicina “Palazzina Uffici”*
- *NUOVO VOLUME “GUARDIANIA AREA SUD” (int. n° 02): è in ipotesi di potenziare la ridotta volumetria degli attuali “uffici guardiania Area Sud” eventualmente orientando la stessa in modo più funzionale all'ingresso/uscita mezzi e pedoni (anche in relazione alla latistante Strada di Scorrimento come unico sbocco veicolare); l'occasione potrebbe anche prevedere un collegamento progetto e organico con la vicina “Palazzina Uffici”*
- *POTENZIAMENTO VOLUMETRICO DELL'ATTUALE “PALAZZINA UFFICI” ESISTENTE (int. n° 01): intervento che potrà essere affrontato in sinergia con il precedente descritto eventualmente potenziando volumetricamente la testata sud della stessa palazzina, in simmetria alla attuale testata opposta del fabbricato; l'intervento potrà essere coordinato con quello della sostituzione dell'attuale “magazzino polveri” sul quale è previsto il trasferimento del laboratorio chimico dello Stabilimento che oggi insiste sull'ultimo piano della “Palazzina Uffici”: liberando così, su questo volume eminentemente direzionale l'ultimo piano disponibile al potenziamento di altri uffici e spazi riunione dei quali già attualmente si sente la necessità.*

- **EVENTUALI CUBATURE A SPAZI CONVEGNO(COLLETTIVE ED ANNESSI (int. n° 04):** oggi in fase di esercizio mentale è la possibilità di concentrare in un unico volume di pari altezza della Palazzina Uffici ogni spazio e destinazione di genere collettivo, di riunione, accentratore di tutte le attività che necessitano spazi di lavoro aperti, appunto colletivi, sale di riunione e conviviali di ospitalità di differenti dimensioni; fino ad averne almeno una la cui capacità possa soddisfare eventi e necessità di cui Infineum già da tempo sente la necessità di soddisfare, senza dover ricorrere a strutture esterne allo Stabilimento.
- **EVENTUALE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A RASO PER I DIPENDENTI INFINEUM,** con eventuale nuova bretella carrabile interna con obbligato senso di circolazione: le ipotesi realizzative descritte singolarmente o almeno alcune necessariamente contemporanee potranno richiedere un conseguente potenziamento della capacità di parcheggio interna all'Area Sud.  
L'implemento volumetrico-funzionale e di organico possibile trascinerà la contestuale necessità di prevedere all'interno della stessa area nuove aree a parcheggio dei dipendenti e, molto probabilmente per evitare anche pericolose sovrapposizioni di percorsi (anche tipologicamente differenti) un nuovo percorso a senso unico interno con ingresso dall'attuale varco di Area Sud ed uscita (con garanzia di identico controllo) sulla soprastante via Cesare Battisti, ad oggi molto poco battuta e quindi funzionale anche ad una consistente immissione e smaltimento di un buon numero di utenti in uscita sia carrabile che pedonale da Infineum.

Il carattere “*ricognitivo*” degli interventi descritti evidenzia due tipi di indirizzi: quello relativo alle volumetrie eminentemente tecnologiche che di fatto potrebbero non costituire alcun trasformazione od ampliamento volumetrico (viste anche le minimali dimensioni dei manufatti necessari) e quello di prevedere e computare le nuove volumetrie verificabili anch'esse comprese all'interno delle soglie (volumetriche e superficiarie) quindi espresse dalla Tabella di zona nella presente Seconda Variante di S.U.A.

Si intende pertanto verificare che tutte le volumetrie considerabili utili e derivanti dalla “*ricognizione*” in Area Sud, sommate a quelle di cui ai progetti ed alle trasformazioni previste dalla presente Seconda Variante in Area Nord descritti nei precedenti paragrafi, risultano essere ampiamente comprese nelle soglie limite sia di superficie che di volume del vigente S.U.A. le cui soglie massime rappresentano stessi ribaditi ed immutati limiti anche per la presente Seconda Variante.

Al proposito si faccia riferimento alle tabelle nn° 2, 3, 4 e 5 riportate al fondo della presente relazione.

Nella fattispecie le tabelle complessive a cui si fa esplicito riferimento sono strettamente collegate alla tavola grafica n° 11 della presente Seconda Variante Urbanistica aggiornata puntualmente alla data del 21.07.2025: tavola grafica che conteggia tutte le superfici coperte e scoperte (e relative volumetrie) sia di Area Nord che di Area Sud stigmatizzando un dato certo (una pluralità di dati certi) a cui ogni successivo sviluppo dello Stabilimento (di qualsiasi entità) dovrà rapportarsi costituendo esso stesso nuova situazione aggiornata.

## **12. LEGITTIMAZIONE DEL CARATTERE DI “VARIANTE CONNESSA” DELLA PRESENTE SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A. VIGENTE**

La presente Seconda Variante allo S.U.A. vigente, per le motivazioni che di seguito si esprimono ed elencano, è contenuta entro i limiti dell'art. 8 della LR n° 24/8, e quindi osservante delle oggettive caratteristiche che la connotano quale “Variante Connessa”: variante urbanistica che il Comune potrà approvare autonomamente senza coinvolgere la Regione Liguria.

Infatti:

- a) Non apportano alcuna modifica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- b) Rappresentano l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente
- c) Apporta limitate variazioni della normativa edilizia della zona e dei tipi di intervento ivi ammessi, non determinando mutamento delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della stessa zona, quali previste dallo S.U.A. vigente

*Al proposito e sulla base degli esposti differenti obiettivi progettuali alla base della presente variante si ribadisce nello specifico che:*

- *Gli interventi previsti rientrano completamente, nessuno escluso, nella descrizione normativa edilizia di zona e nei tipi di intervento ad oggi ammessi: rimane lo stesso il Soggetto Attuatore e proprietario dell'intero sedime*
- *La capacità insediativa della zona rimane inalterata rimanendo in vigore, quali limiti complessivi non valicabili, quelli attualmente previsti dalle tabelle volumetriche e di superficie coperta del vigente S.U.A.; all'interno della stessa volumetria e capacità insediativa prevista dallo S.U.A. vigente trovano realizzazione tutte le opere in progetto descritte sia in Area Nord (U.O.I. 1 e U.O.I. 2) che quelle al momento previste dal Soggetto Attuatore in Area Sud: rimanendo complessivamente anch'esse comprese nei limiti volumetrici dell'attuale S.U.A., per la loro realizzazione non saranno oggetto di corresponsione di Oneri Urbanistici e di opere di Urbanizzazione, poiché quest'ultimi già completamente corrisposti (Oneri) e realizzate (Urbanizzazioni) nell'ambito degli obblighi assunti dalla Convenzione Urbanistica del vigente S.U.A. estesa e quindi vigente nel suo articolato anche per la presente Seconda Variante*
- d) E' unico, rimane tale e non è mai cambiato il Soggetto Attuatore anche della presente Seconda Variante che agirà con direzione di intenti espressa all'interno dei confini di zona I 11 bis che comprende esclusivamente terreni e sedimi di proprietà senza coinvolgimento alcuno di sedimi altrui

Per quanto sopra espresso la presente Seconda Variante allo S.U.A. può ritenersi contenuta entro i limiti dell'art. 8 della LR n° 24/8, e quindi osservante delle oggettive caratteristiche che la connotano quale “Variante Connessa”: variante urbanistica che il Comune potrà approvare autonomamente con valutazione ed approvazione circoscritta

all'Amministrazione Comunale di Vado Ligure senza coinvolgimento procedurale amministrativo della Regione Liguria.

### **13. LA CONVENZIONE ATTUATIVA** (contenuti di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/1987)

Per affinità di contenuti, mantenimento complessivo delle soglie massime superficiarie e (di conseguenza) volumetriche previste dal vigente S.U.A., di gestione degli interventi che la presente Seconda Variante allo S.U.A. contiene, di concerto con il competente Settore Urbanistica del Comune di Vado Ligure si è pervenuti alla determinazione di mantenere in essere la Convenzione Urbanistica del vigente S.U.A. estendendo la stessa, nessun contenuto escluso, alla presente Seconda Variante Urbanistica.

Nella fattispecie, si è convenuto di estendere alcuni specifici contenuti della Convenzione Urbanistica vigente anche ai futuri interventi: sia quelli previsti e descritti (in "Area Sud") che per quelli che, ad oggi non prevedibili, potranno presentarsi come necessari e così da istruirsi tecnicamente presso il Comune di Vado Ligure per la richiesta di ogni necessario permesso.

L'articolo 9 (nove) delle "Norme di Attuazione" della presente Seconda Variante Urbanistica estende gli specifici criteri con i quali e per i quali si potrà intervenire anche in Area Sud con proposte di progettazioni specifiche.

La Seconda Variante allo S.U.A. è relativa agli interventi che Committenza potrà realizzare come descritti nell'ottica di una aggiornato e così programmabile progetto di sviluppo dello Stabilimento: processo che l'attuale S.U.A. non aveva previsto e considerato per le mutate condizioni intervenute nel periodo di sua validità.

L'architettura procedurale della presente Seconda Variante ricalca fedelmente lo schema dell'attuale, vigente S.U.A.: con stesso Soggetto Attuatore, stesso sedime di intervento caratterizzato da perimetro quasi sovrapponibile; stesse destinazioni o comunque assimilabili e giustificabili rispetto a quelle prevista dal piano vigente, con volontà di considerare e quindi verificare all'interno delle quantità previste dall'attuale S.U.A. anche quelle derivanti dalla "ricognizione" volumetrica e superficiale degli interventi realizzati, in costruzione ed in prossima realizzazione previsti in Area Sud.

Nel presente progetto urbanistico di variante si considera ancora attuale ogni contenuto della convenzione urbanistica del vigente S.U.A.: sia nel suo articolato che nei contenuti descrittivi, prescrittivi, di soglie volumetriche e superficiale dimensionali stabilite dalla tabella di zona stessa.

Tale convenzione viene pertanto recepita in ogni suo articolo per costituire elemento convenzionale-normativo integrante ed inscindibile della presente Seconda Variante, valutato che i complessivi dati volumetrici e di superficie coperta di ogni opera come previste nel presente progetto, (considerate comprese quelle di entrambe le aree Area Nord e Sud) risultano comprese al di sotto delle soglie limite previste dalla tabella di Zona; nella sua attuazione, l'articolato della Convenzione di S.U.A. oggi vigente è recepita e riproposto come tale negli elaborati della Seconda Variante.

### **14. ONERI URBANISTICI E STANDARDS**

Quanto espresso al precedente capitolo consente di verificare che le opere di Urbanizzazione e gli Oneri urbanistici obbligatori derivanti dalla applicazione della Convenzione Urbanistica dell'attuale S.U.A., recepita e valida anche per la presente

Seconda Variante, rimangono inalterati quali obbligazioni assunte dal S.A. per la realizzazione delle previsioni del piano urbanistico in consegna.

In applicazione dell'articolato della Convenzione Urbanistica, considerato inalterato ed inalterabile il peso insediativo della presente Seconda Variante allo S.U.A, quindi rimanendo compreso nelle soglie volumetriche e superficie espresse nella tabella di zona, non sono richiesti oggi alcun onere ed alcuno standards urbanistico aggiuntivo a quelli già versati da parte di Committenza alle casse della Amministrazione di Vado Ligure e, come opere, a quelle relative alla completa realizzazione delle "opere pubbliche" previste in località Valle di Vado, completamente realizzate ed il cui certificato di collaudo amministrativo si allega alla presente relazione illustrativa.

## **15. IL SOGGETTO ATTUATORE E SOGGETTI SU CUI GRAVA LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO S.U.A-atto di impulso (art.18 comma 3 LR 24/87)**

Il Soggetto Attuatore (S.A) su cui grava la realizzazione della Seconda Variante allo S.U.A. rimane esclusivamente la Committente INFINEUM ITALIA S.r.L. con Sede in Vado Ligure in Strada di Scorrimento 2- Vado ligure (Savona). Il S.A. è legittimato ad attuare la presente Variante Urbanistica in quanto proprietario al 100% di ogni area su cui insiste lo stesso.

INFINEUM S.r.l., per la realizzazione delle opere private oggetto della Seconda Variante ricorrerà a proprie ed esclusive risorse.

## **16. COMPUTO ESTIMATIVO DELLE OPERE COMPRESE NELLA PRESENTE SECONDA VARIANTE DI S.U.A**

Per quanto espresso nei precedenti paragrafi non essendoci conguagli in denaro da versare ed opere a standards da realizzare non esiste alcuna computazione e quantificazione numerica.

**TABELLA 00**

**TABELLA RELATIVA ALLE SUPERFICI COPERTE E SCOPERTE ESISTENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI "SECONDA VARIANTE URBANISTICA ALLO S.U.A. VIGENTE" (perimetro I11/bis)**

	mq
a   SUPERFICIE TOTALE dell'area oggetto di "Seconda Variante allo S.U.A. vigente Zona I11 bis (area compresa all'interno del perimetro di P.P. e in proprietà esclusiva di INFINEUM S.r.l.:	29901,00
b   SUPERFICIE COPERTA dell'area oggetto di "Seconda Variante allo S.U.A. vigente (area compresa all'interno del perimetro e in proprietà esclusiva di INFINEUM S.r.l.:	1904,77
c   RAPPORTO DI COPERTURA di P.R.G. e da "Seconda Variante allo S.U.A. vigente (area compresa all'interno del perimetro e in proprietà esclusiva di INFINEUM S.r.l.:	0,5
d   SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE:	14950,50
e   SUPERFICIE TOTALE ANCORA COPRIBILE:	13045,73

Tabella a solo scopo riconoscitivo:

**TABELLA RELATIVA ALLE SUPERFICI COPERTE E SCOPERTE ESISTENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELL'"AREA SUD" INFINEUM in Zona "I 6" di P.R.G. (avente valore di sola riconoscita dello stato attuale della specifica area)**

	mq
f   SUPERFICIE TOTALE dell'area di proprietà INFINEUM S.r.l. denominata "AREA SUD"	58219,00
g   SUPERFICIE COPERTA dell'area di proprietà INFINEUM S.r.l. denominata "AREA SUD"	10700,07
h   RAPPORTO DI COPERTURA di P.R.G. relativo alla Zona "I 6" di P.R.G. vigente	0,50
i   SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE "Area Sud":	29109,50
j   SUPERFICIE TOTALE ANCORA COPRIBILE: "Area Sud":	18409,43

## TABELLA 01

**Tabella di confronto tra gli interventi caratterizzati da "SUPERFICI COPERTE" e "VOLUMETRIE" previste in S.U.A. "I 11 bis" vigente ed interventi caratterizzati da "SUPERFICI COPERTE" e "VOLUMETRIE" nella "SECONDA VARIANTE DI S.U.A"**

### DATI RELATIVI AD INTERVENTI PREVISTI DALLO S.U.A VIGENTE

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI "SUPERFICIE COPERTA" E "VOLUME":			SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA EDIFICIO	VOLUME EDIFICIO
			mq	m	mc
costruzione	1	NUOVO INTERVENTO "GUARDIANIA AREA NORD"	63,60	4,10	260,76
costruzione	2	NUOVO BLOCCO UFFICI CONTRAPPOSTO ALL'ESISTENTE	63,60	4,56	290,02
costruzione	3	POTENZIAMENTO VOLUME UFFICI ESISTENTE	227,80	6,60	1503,48
costruzione	4	MAGAZZINO/DEPOSITO CON PARCHEGGIO AUTO VISITATORI	227,80	6,60	1503,48
costruzione	5	LABORATORI APPALTATORI/MANUTENTORI : soppalcati con copertura destinata a parcheggio auto per dipendenti	154,60	3,60	556,56
costruzione	6	NUOVO PARCHEGGIO MEZZI PESANTI: locale manutenzione mezzi , officine e magazzini	1244,20	8,60	10700,12
			822,00	8,60	7069,20
			5276,00		29018,00
			182,70	4,10	749,07
			mq tot.:	8262,30	mc tot.: 51650,69

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI SOLO "SUPERFICIE SCOPERTA":			SUPERFICIE SCOPERTA
			mq
costruzione	6	SEDIME SCOPERTO PARCHEGGIO PER MEZZI PESANTI	5276,00
			mq tot.: 5276,00

### DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI CHE NON ESPRIMONO ALCUNA SUPERFICIE E CUBATURA DA CONSIDERARE

costruzione	7	NUOVI COLLEGAMENTI PEDONALI POSTI IN QUOTA	nessuna sup./vol. di rilievo urbanistico
costruzione	8	BRETTELLE STRADALI in ingresso ed in uscita parcheggio mezzi pesanti	nessuna sup./vol. di rilievo urbanistico

### DATI RELATIVI ALLE OPERE NON REALIZZATE E NON CONFERMATE NELLA PRESENTE "SECONDA VARIANTE DELLO S.U.A VIGENTE"

#### **ELENCO DELLE OPERE PREVISTE DALLO S.U.A VIGENTE ELIMINATE NELLA "SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A. CON RELATIVE QUANTITA' DA CONSIDERARSI IN DETRAZIONE**

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI "SUPERFICIE COPERTA" PREVISTI IN ELIMINAZIONE NELLA VARIANTE S.U.A.:			SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA EDIFICIO	VOLUME EDIFICIO
			mq	m	mc
costruzione	1	NUOVO INTERVENTO "GUARDIANIA AREA NORD"	63,60	4,10	260,76
costruzione	2	NUOVO BLOCCO UFFICI CONTRAPPOSTO ALL'ESISTENTE	63,60	4,56	290,02
costruzione	3	POTENZIAMENTO VOLUME UFFICI ESISTENTE	227,80	6,60	1503,48
costruzione	4	MAGAZZINO/DEPOSITO CON PARCHEGGIO AUTO VISITATORI	227,80	6,60	1503,48
costruzione	5	LABORATORI APPALTATORI/MANUTENTORI : soppalcati con copertura destinata a parcheggio auto per dipendenti	154,60	3,60	556,56
costruzione	6	NUOVO PARCHEGGIO MEZZI PESANTI: locale manutenzione mezzi , officine e magazzini	1244,20	8,60	10700,12
			822,00	8,60	7069,20
			5276,00		29018,00
			182,70	4,10	749,07
			mq tot.:	8262,30	mc tot.: 51650,69

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI "SUPERFICIE SCOPERTA" PREVISTI IN ELIMINAZIONE NELLA VARIANTE S.U.A.:			SUPERFICIE SCOPERTA
			mq
		nessuno	0,00
			mq tot.: 0,00

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI NON ESPRIMENTI ALCUNA SUPERFICIE DA CONSIDERARE PREVISTI IN ELIMINAZIONE NELLA "SECONDA VARIANTE S.U.A."			
costruzione	7	CAMMINAMENTI PEDONALI SOPRAELEVATI	nessuna sup./vol. di rilievo urbanistico
costruzione	8	BRETTELLE STRADALI DI ACCESSO/USCITA PARK MEZZI PESANTI	nessuna sup./vol. di rilievo urbanistico

## TABELLA 02

**DATI SUPERFICIARI/VOLUMETRICI DELLA "SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A VIGENTE"**

**ELENCO DELLE OPERE PREVISTE DALLA "SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A VIGENTE" DIVISE PER INTERVENTI**

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI SUPERFICIE/CUBATURA PREVISTI IN AREA NORD:				SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA EDIFICIO	VOLUME EDIFICIO
				mq	m	mc
previsione	1	A	uffici, officine/magazzini specifici inglobante anche l'attuale volumetria a "guardiania accesso Area Nord Infineum	210,00	7,00	1470,00
previsione	2	B	officine meccaniche con annessi uffici tecnici all'interno di Area Nord Infineum	850,00	10,50	8925,00
previsione	3	C	a disposizione per ampliamento officine meccaniche con annessi uffici	720,00	10,50	7560,00
previsione	4	D	magazzino specifico in "area gas tecnici" all'interno di area nord	320,00	6,00	1920,00
previsione	5	E	uffici per corsi personale interno-esterno e servizi centralizzati in Area Nord	300,00	6,50	1950,00
previsione	6	F	cubatura a servizio degli equipaggi dei mezzi pesanti in sosta temporanea in piazzale esterno ad Area Nord Infineum	120,00	6,00	720,00
				<b>2520,00</b>		<b>22545,00</b>

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI ESPRIMENTI SOLO "SUPERFICIE SCOPERTA":				SUPERFICIE SCOPERTA	INTERVENTO GIA' PREVISTO IN S.U.A. VIGENTE
				mq	
previsione	7	G	SEDIME SCOPERTO PARCHEGGIO PER MEZZI PESANTI	<b>5276,00</b>	<b>5276,00</b>

## TABELLA 03

**Tabella DELLE SUPERFICI COPERTE E DELLA RELATIVA VOLUMETRIA DEGLI INTERVENTI IN AREA SUD INFINEUM CON SCOPO ESCLUSIVAMENTE "RICOGNITIVO" DELLE QUANTITA' REALIZZATE E PREVISTE**

AREA SUD INFINEUM		AREA NON COMPRESA NELLO S.U.A VIGENTE E NELLA "SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A"		
SUPERFICIE COPERTA AD OGGI		SUPERFICIE COPERTA		
		<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>58.219,00</b>	
SUPERFICIE COPERTA	fabbricati-magazzini-tettoie-prefabbricati	7355,46	10700,07	
	serbatoi	3344,61		
	RAPPORTO DI COPERTURA VIGENTE DA P.R.G.	0,5 mq/mq		
	SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE	<b>29109,5</b>		
	SUPERFICIE ANCORA COPRIBILE	<b>18409,43</b>		

SUPERFICI COPERTE E VOLUMETRIE CON SOLO VALORE RICOGNITIVO			
SUPERFICIE COPERTA E VOLUMETRIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN PROSSIMO FUTURO DA INFINEUM S.r.l.		SUPERFICIE COPERTA	VOLUME EDIFICIO
edificio		dato meramente indicativo	dato meramente indicativo
		mq	m mc
1	POTENZIAMENTO VOLUMETRICO PALAZZ. UFFICI ESISTENTE	300,00	12,00 3600,00
2	NUOVO VOLUME GUARDIANIA AREA SUD	200,00	6,20 1240,00
3	SOSTITUZIONE "MAGAZZINO POLVERI"	150,00	9,00 1350,00
4	EVENTUALI CUBATURE A SPAZI CONVEGNO/COLLETTIVE ED ANNESSI	400,00	10,50 4200,00
5	EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE (un piano) "PALAZZINA PRODUZIONE"	180,00	3,00 540,00
	mq tot.:	<b>1230,00</b>	mc tot.: <b>10930,00</b>

"SUPERFICIE SCOPERTA" DEGLI ALTRI INTERVENTI PREVISTI		SUPERFICIE SCOPERTA	
		mq	
costruzione	6	SEDIME SCOPERTO PARCHEGGIO PER DIPENDENTI STABILIMENTO	<b>1530,00</b>

## TABELLA 04

### DATI S.U.A. VIGENTE

<b>a</b>	SOGLIA VOLUMETRICA PREVISTA DAL VIGENTE S.U.A.						
<b>b</b>	SOGLIA SUPERFICIE COPERTA PREVISTA DAL VIGENTE S.U.A.						
TABELLA VOLUMI ESTRAPOLATA DA TAV. 11.1 STATO DI PROGETTO COMPUTO VOLUMETRICHE datata 12.09.2013 del S.U.A. VIGENTE							
VOLUME	Area 1	Altezza	Volume 1	Area 2	Altezza	Volume 2	TOTALE VOLUME
EDIFICIO 1	63,6mq	4,1m	(63,6*4,1)=260,8mc	63,6mq	9,12m/2=4,56m	(63,6*4,56(h.mediana))=290mc	260,8+290=550,80mc
EDIFICIO 2	227,8mq	6,6m	227,8mq*6,6m=1503,5mc	---	---	---	1503,50mc
EDIFICIO 3	227,8mq	6,6m	227,8mq*6,6m=1503,5mc	154,6mq	3,6m	154,6*3,6=556,6mc	1503,5+556,6=2060,1mc
EDIFICIO 4	1244,2mq	8,6m	1244,2mq*8,6m=10700,1mc	---	---	---	10700,1mc
EDIFICIO 5	822,0mq	8,6m	822,0mq*8,6m=7069,2mc	---	---	---	7069,2mc
EDIFICIO 6	5276mq	5,5m	5276mq*5,5m=29018mc	182,7mq	4,1m	182,7*4,1=749,1mc	29018+749,1=29767,10mc
							TOTALE
							51650,80mc

<b>a</b>	<b>51650,80</b>	<b>mc</b>	volume totale previsto dallo S.U.A. vigente
<b>b</b>	<b>8200,00</b>	<b>mq</b>	superficie coperta prevista dallo S.U.A. vigente

### DATI "SECONDA VARIANTE" DI S.U.A.

<b>c</b>	VOLUME PREVISTO DALLA SOMMA DEI SINGOLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI "SECONDA VARIANTE" (AREA NORD)					
<b>d</b>	SUPERFICIE COPERTA PREVISTA DAI SINGOLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI "SECONDA VARIANTE" (AREA NORD)					
<b>e</b>	DATO RICOGNITIVO DI VOLUME_ QUALE SOMMA DEGLI INTERVENTI REALIZZATI ED IN PREVISIONE EXTRA PERIMETRO DI "SECONDA VARIANTE" (IN "AREA SUD" INFINEUM) CON IDENTICA DESTINAZIONE URBANISTICA SU SEDIME DI PROPRIETA' DI COMMITTENZA INFINEUM ITALIA S.r.l.					
<b>f</b>	DATO RICOGNITIVO DI SUPERFICIE COPERTA_ QUALE SOMMA DEGLI INTERVENTI REALIZZATI ED IN PREVISIONE EXTRA PERIMETRO DI "SECONDA VARIANTE" CON IDENTICA DESTINAZIONE URBANISTICA SU SEDIME DI PROPRIETA' DI COMMITTENTE INFINEUM ITALIA S.r.l. (AREA SUD INFINEUM)					

<b>c</b>	<b>22545</b>	<b>mc</b>	<b>c+e=</b>	<b>33475</b>	<b>mc</b>	VOLUME COMPLESSIVO PREVISTO
<b>d</b>	<b>2520</b>	<b>mq</b>	<b>d+f=</b>	<b>3750</b>	<b>mq</b>	SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA PREVISTA
<b>e</b>	<b>10930</b>	<b>mc</b>				
<b>f</b>	<b>1230</b>	<b>mq</b>				

BILANCIO COMPLESSIVO S.U.A VIGENTE/"SECONDA VARIANTE" DI S.U.A.		
VOLUMETRIA MASSIMA PREVISTA DA S.U.A VIGENTE:	<b>51650</b>	<b>mc</b>
VOLUMETRIA PREVISTA DA "SECONDA VARIANTE" sommati i dati ricognitivi:	<b>33475</b>	<b>mc</b>
<i>bilancio quantità:</i>	<b>18175</b>	<b>mc</b>
		mc previsti in meno rispetto a quelli dello S.U.A vigente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA PREVISTA DA S.U.A VIGENTE:	<b>8200</b>	<b>mq</b>
SUPERFICIE COPERTA PREVISTA DA "SECONDA VARIANTE" con dati ricognitivi:	<b>3750</b>	<b>mq</b>
<i>bilancio quantità:</i>	<b>4450</b>	<b>mq</b>
		metri quadrati previsti in meno rispetto a quelli dello S.U.A vigente

Estratto da art. 05 delle N.d.A. Interventi delle fasi attuative relative alle U.O.I. indicate nello S.U.A.: ...omissis" Si precisa che, risultando le urbanizzazioni in natura di cui allo S.U.A. in esubero rispetto a quanto necessario a supportare lo S.U.A. medesimo in rapporto al D.M. n. 1444 del 1968 ed al P.R.G. (segnatamente per mq. 506 cinquecentosei,00 metri quadrati), il Soggetto attuatore si riserva di far valere tali superfici urbanizzative in esubero eseguite a supporto di interventi con titolo diretto nel compendio industriale di proprietà in area esterna al perimetro di S.U.A., sebbene senza scompatti.

<b>TABELLA 05</b>			
<b>ZONA I-11 bis</b>			
<i>SITUAZIONE AL 10 luglio 2025</i>			
1	<i>SUPERFICIE TOTALE (comprese aree verdi-viabilità ed accessi)</i>	<i>r.c.</i>	<i>mq</i>
2	U.O.I. 01 come da S.U.A VIGENTE	18484,00	29901,00
3	U.O.I. 02 come da S.U.A VIGENTE	11417,00	29901,00
4	<i>SUPERFICIE COPERTA</i>		1904,77
5	<i>RAPPORTO DI COPERTURA COME PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE (mq/mq)</i>	0,5	
6	<i>SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE</i>		14950,50
7	<i>SUPERFICIE ANCORA COPRIBILE</i>		<b>13045,73</b>
<b>ZONA I6 ex Genesis-Raccordo ferroviario cloro (Area Sud Infineum)</b>			
<i>SITUAZIONE AL 10 luglio 2025</i>			
1	<i>SUPERFICIE TOTALE</i>	<i>r.c.</i>	<i>mq</i>
2	A2) FABBRICATI-MAGAZZINI-TETTOIE PREFabbricati	7355,56	58219,00
3	B) SERBatoi	3344,51	10700,07
4	<i>RAPPORTO DI COPERTURA COME PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE (mq/mq)</i>	0,5	
5	<i>SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE</i>		29109,50
6	<i>SUPERFICIE ANCORA COPRIBILE</i>		<b>18409,43</b>
<b>ZONA I 6 e ZONA I-11bis</b>			
<i>SITUAZIONE AL 10 luglio 2025</i>			
1	<i>SUPERFICIE TOTALE</i>	<i>r.c.</i>	<i>mq</i>
2	<i>SUPERFICIE COPERTA</i>		88120,00
3	<i>RAPPORTO DI COPERTURA COME PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE</i>	0,5	12604,84
4	<i>SUPERFICIE TOTALE COPRIBILE</i>		44060,00
5	<i>SUPERFICIE ANCORA COPRIBILE</i>		<b>31455,16</b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLA PRESENTE “SECONDA VARIANTE URBANISTICA”= 20.119 MQ (medesima estensione del vigente S.U.A., rif.to tav. 10), *di cui:***

*U.O.I. 1 per 18.484 mq (rif.to Tav. 10)*

*U.O.I. 2 per 10.635 mq (rif.to Tav. 10)*

**SEGUONO LE VECCHIE TABELLE RELATIVE ALLA RELAZIONE DI S.U.A. VIGENTE:**

**DATI RELATIVI A U.O.I. n°1:**

			DATI DI PROGETTO		RIF.
			S.U.G.	SUA	
A	Superficie interessata U.I.1 (mq)	Superficie totale interessata (superficie di zona)		18.484 mq	
B	Indice di zona (%)		50,00%	50%	
C	Indice fondiario (mc/mq)				
D	Volume (mc)	di nuova edificazione		38.020 mc	
		esistente da trasformare		0,00 mc	
		da demolire e ricostruire		0,00 mc	
		totale (dopo l'intervento)		38.020 mc	
E	Superficie utile(mq)	di nuova edificazione		4.370	
		esistente da trasformare		0,00 mq	
		da demolire e ricostruire		0,00 mq	
		totale (dopo l'intervento)		4.986 mq	
	Superficie coperta (mq)	totale (dopo l'intervento)		4.986 mq 4.370,00 mq + sup. cop. di progetto 280,00 mq + magazzino esistente 36,00 mq + guardiania esistente <u>300,00 mq = uffici esistenti</u> 4.986 mq	
F	Rapporto di copertura (mq x mq)			0,3 (mq x mq)	
G	Superficie lorda (mq)	Destinazione d'uso: industria, uffici, servizi, stoccaggio- immagazzinamento, movimentazione di merci per Committenza			

## DATI RELATIVI A U.O.I. n°2:

			DATI DI PROGETTO		RIF.
			S.U.G.	SUA	
A	Superficie interessata U.I.2 (mq)	Superficie totale interessata (superficie di zona)		10.635 mq (da catastale)	

B	Indice di zona (%)		50,00%	50%	
C	Indice fondiario (mc/mq)				
D	Volume (mc)	di nuova edificazione		0,00 mc	
		esistente da trasformare		0,00 mc	
		da demolire e ricostruire		0,00 mc	
		totale (dopo l'intervento)		0,00 mc	
E	Superficie utile(mq)	di nuova edificazione		5.276 mq	
		esistente da trasformare		0,00 mq	
		da demolire e ricostruire		0,00 mq	
		totale (dopo l'intervento)		5.276 mq	
	Superficie coperta (mq)	totale (dopo l'intervento)		0,00 mq	
F	Rapporto di copertura (mq x mq)			0,00 (mq x mq)	
G	Superficie linda (mq)	Destinazione d'uso: area per parcheggio mezzi pesanti <b>rimanente superficie U.O.I. n°2: i industria, uffici, servizi, stoccaggio-immagazzinamento, officine, movimentazione di merci per Committenza</b>		5.276 mq	

## **ALLEGATI:**

Gli allegati del presente progetto urbanistico si dividono in “elaborati scritti-relazioni” e “tavole grafiche” di rappresentazione, come di seguito:

### **ELABORATI SCRITTI-RELAZIONI:**

- a.** Relazione tecnica illustrativa del progetto di “seconda variante”
- b.** Inquadramento urbanistico
- c.** Documentazione catastale
- d.** Fotografie di stato attuale
- e.** Norme tecniche di attuazione
- f.** Relazione geologica
- g.** Relazione tecnica contenente le interferenze delle opere a progetto con i corsi d’acqua esistenti
- h.** Relazione paesaggistica
- i.** Cronoprogramma
- j.** Fotoinserimenti
- k.** Tabelle delle superfici e dei volumi di stato attuale, di progetto e di raffronto
- l.** Relazione in merito al rispetto energetico e al superamento delle barriere architettoniche
- m.** Rapporto preliminare ambientale
- n.** Elenco elaborati di progetto di seconda variante

### **TAVOLE GRAFICHE:**

- **TAV. 00:** Planimetria urbanistica di confronto tra S.U.A. vigente e seconda variante di progetto
- **TAV. 01:** Rettifica puntuale dei perimetri di S.U.A. vigente e dell’area boscata
- **TAV 02:** Sezioni di stato attuale dell’area oggetto di seconda variante allo S.U.A.
- **TAV. 03:** Individuazione dell’ “AREA NORD” e “AREA SUD” Infineum su ortofotografia inserita in documentazione catastale
- **TAV. 04:** Planivolumetrico di progetto del vigente S.U.A. I 11 bis con evidenziati gli interventi previsti nello stesso
- **TAV. 05:** Indicazione e conteggio delle superfici coperte e delle volumetrie che la “SECONDA VARIANTE ALLO S.U.A.” considera da eliminare per le variate esigenze di strategia e sviluppo dell’azienda committente
- **TAV. 06:** Individuazione degli interventi di progetto inseriti nella “SECONDA VARIANTE” DI S.U.A. con indicazione delle unita’ organiche di intervento **U.O.I. 1 e U.O.I. 2**
- **TAV. 07:** Individuazione degli interventi di progetto realizzati, in corso di realizzazione e previsti in “AREA SUD” Infineum.
- **TAV. 08:** Planimetria di raffronto tra gli interventi stralciati dal vigente S.U.A. e quelli previsti nella “SECONDA VARIANTE” di S.U.A.
- **TAV.09:** Tavola di confronto degli scavi e riporti tra S.U.A. vigente e “SECONDA VARIANTE” di S.U.A.
- **TAV.10:** Conteggio urbanizzazioni già realizzate dal soggetto attuativo e utili alla presente variante di S.U.A. in quanto le superfici non sono state variate
- **TAV.11:** Conteggio della superficie coperta AREA NORD – Stato attuale e di progetto
- **TAV.12:** Conteggio della superficie coperta della volumetria di progetto della sagoma di massimo ingombro volumetrico tramite semplificazione della stessa in elementi singoli piu’ facilmente determinabili

- **TAV.13:** Rappresentazione della “SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO VOLUMETRICO” in semplici moduli aggregati sia in planimetria che in vista prospettica contestualizzate con individuazione della tipologia di intervento prevista (non vincolante)
- **TAV.14:** Ubicazione ed individuazione puntuale dei manufatti presenti previsti in demolizione
- **TAV.15:** Vista planimetrica e prospettica contestualizzata degli interventi previsti in demolizione
- **TAV.16:** Planimetria contestualizzata con evidenziati gli interventi previsti a progetto della presente variante; planimetria contestualizzata con evidenziate la “SAGOMA DI MASSIMO INTASAMENTO VOLUMETRICO” insieme alle demolizioni previste
- **TAV. 17:** Planimetria e vista assonometrica contestualizzate evidenzianti la “SAGOMA DI MASSIMO INTASAMENTO VOLUMETRICO” prevista
- **TAV. 18:** Vista prospettica dall’alto delle ipotesi tipologiche e di destinazioni previste inserite e comprese nella “SAGOMA DI MASSIMO INTASAMENTO VOLUMETRICO” e vista planimetrica di area e relativi progetti di massima
- **TAV. 19:** Vista prospettica dall’alto con differente punto di vista delle ipotesi tipologiche e di destinazioni previste inserite e comprese nella “SAGOMA DI MASSIMO INTASAMENTO VOLUMETRICO” e vista planimetrica di area e relativi progetti di massima
- **TAV. 20:** Vista prospettica dall’alto delle ipotesi PROGETTUALI tipologiche di massima e non vincolanti e delle relative destinazioni; vista planimetrica di area e relativi progetti di massima
- **TAV. 21:** Vista prospettica dall’alto con differente punto di vista delle ipotesi PROGETTUALI tipologiche di massima e non vincolanti e delle relative destinazioni; vista planimetrica di area e relativi progetti di massima
- **TAV. 22:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione di nuova cubatura ad uffici, officine/magazzini specifici inglobante anche l’attuale volumetria a “guardiania accesso Area Nord Infineum”
- **TAV. 23:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione delle nuove officine meccaniche con annessi uffici tecnici all’interno di Area Nord Infineum”
- **TAV. 24:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione ampliamento delle nuove officine meccaniche con annessi uffici tecnici all’interno di Area Nord Infineum”
- **TAV.25:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione di nuova cubatura a magazzino specifico in “area gas tecnici” all’interno di area nord”
- **TAV.26:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione di nuova cubatura ad uffici per corsi personale interno-esterno e servizi centralizzati in Area Nord”
- **TAV.27:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione di nuova cubatura a servizio degli equipaggi dei mezzi pesanti in sosta temporanea in piazzale esterno ad Area Nord Infineum”
- **TAV.28:** Ubicazione e sviluppo esemplificativo di larga massima della destinazione relativa a “realizzazione grande parcheggio per sosta di mezzi pesanti in transito in Vado Ligure sulla collina di proprietà Infineum adiacente ad Area Nord”

*Il Tecnico incaricato  
Arch. Rodolfo Fallucca*