

*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 e" degli elaborati di progetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 Elaborati costitutivi dello S.U.A.*
- Art. 2 Attuazione dello S.U.A. tipi di intervento, unità organiche di intervento (U.O.I.) e soggetto attuatore*
- Art. 3 Sagoma di massimo ingombro volumetrico per le opere prevista a progetto*
- Art. 4 Validità delle presenti Norme di Attuazione*
- Art. 5 Interventi delle fasi attuative relativamente alle U.O.I. indicate a progetto di S.U.A.*
- Art. 6 Destinazioni d'uso*
- Art. 7 Margini di flessibilità*
- Art. 8 Distanze tra le costruzioni previste in progetto*
- Art. 9 Accordo tra vicini e confinanti da porre alla base delle progettazioni specifiche di dettaglio*
- Art. 10 Distanze ed accorgimenti necessari da adottarsi nel rispetto della sicurezza e della funzionalità della condotta SARPOM presente all'interno del perimetro del S.U.A.*
- Art. 11 Convenzione attuativa*
- Art. 12 Cronoprogramma attuativo*
- Art. 13 Termini di attuazione del piano*
- Art. 14 Regole architettoniche e codice dei materiali*
- Art. 15 Dotazione di impianti fotovoltaici in copertura alle costruzioni previste*
- Art. 16 Aspetti geotecnici delle costruzioni*
- Art. 17 Schede*

Art. 1
Elaborati costitutivi dello S.U.A.

La disciplina del Piano Particolareggiato è definita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle schede ad esse allegate, nonché dai seguenti elaborati:

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. l. 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 unità 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"

In caso di discordanza tra gli altri elaborati dello S.U.A. e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono intendersi prevalenti le indicazioni contenute in queste ultime. In caso di discordanza tra i diversi elaborati grafici, devono intendersi prevalenti le indicazioni contenute in quelli con rapporto di scala più elevato.

Art. 2

ATTUAZIONE DELLO S.U.A.

TIPI DI INTERVENTO, UNITA' ORGANICHE DI INTERVENTO (U.O.I.) e SOGGETTO ATTUATORE

Il presente progetto di SUA prevede e considera la completa realizzazione di quanto esposto negli elaborati sia descrittivi che grafici.

La proposta progettuale prevede al suo interno e per una più razionale attuazione due **UNITA' DI INTERVENTO** (di seguito U.O.I. 1 e U.O.I. 2).

LA **U.I. 1** è evidenziata nell'allegato grafico denominato "Tav.06" e riguarda le opere previste a progetto comprese all'interno dell' "Area Nord" Infineum.

LA **U.I. 2** è evidenziata nell'allegato grafico denominato "Tav.06" ed è relativa alla realizzazione del grande parcheggio per mezzi pesanti previsto, sempre su sedime di proprietà Infineum al di fuori della "barriera doganale" di Area Nord.

Il presente progetto prevede come unico realizzatore dei contenuti di ogni U.O.I. il Soggetto proponente e Committente, Infineum Italia S.r.l., con sede in Vado Ligure in Strada di Scorrimento 2.

Per ogni realizzazione prevista a progetto relativa alle U.O.I. 1 e 2, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere opportuno specifico titolo a costruire inoltrando presso gli Uffici competenti del Comune di Vado Ligure opportuna richiesta o, se consentito, SCIA, corredate da ogni elaborato grafico, documentale e tecnico necessario.

Possono essere richiesti contestualmente all'Amministrazione del Comune di Vado Ligure titoli edilizi relativi a più progetti compresi nella U.O.I. 1 o un unico titolo per più interventi e la realizzazione degli stessi stesse da parte del S.A. dovrà avvenire entro i termini temporali di validità del titolo ottenuto.

OPERE COMPRESSE NELL'U.O.I. 1

(schema grafico di intervento tav. n°06):

- A. *VOLUME AD UFFICI OFFICINE/MAGAZZINI SPECIFICI INGLOBANTE QUELLA DELLA ATTUALE GUARDIANIA DI AREA NORD*
- B. *NUOVE OFFICINE CENTRALI APPALTATORI CON ANNESSI UFFICI TECNICI E SERVIZI*
- C. *SUPERFICI COPERTE E RELATIVE VOLUMETRIE A DISPOSIZIONE DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI QUANTO NECESSARIO ALLA DESTINAZIONE E TIPOLOGIA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 3.*
- D. *MAGAZZINO SPECIFICO AREA GAS TECNICI*
- E. *UFFICI CORSI PERSONALE INTERNO-ESTERNO, SERVIZI IGIENICI CENTRALIZZATI*
- F. *VOLUME A SERVIZIO EQUIPAGGI MEZZI PESANTI IN SOSTA*

OPERE COMPRESSE NELL'U.O.I. 2

(schema grafico di intervento tav. n° 06)

Pagina 4 di 14

fallucca

architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 0111650097
c.f. FLLRLF67H061480A tel./fax: 019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

1. **REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PER MEZZI PESANTI IN SOMMITÀ ALLA ADIACENTE COLLINA SU AREE DI PROPRIETÀ INFINEUM ITALIA S.R.L.; INFRASTRUTTURA PREVISTA "A RASO" SENZA ALCUNA VOLUMETRIA IN SOTTOSUOLO ED IN SOPRASSUOLO, con contestuale piantumazione con essenze autoctone di alto fusto sempreverdi in tutte le aree circostanti la piastra parcheggi e di circolazione dei mezzi**

Tutte le costruzioni previste in ciascuna U.O.I. (1 e 2) dovranno avere in copertura, ed eventualmente estesi a tutta la superficie coperta, qualora necessario alle esigenze di reperimento della necessaria o opportuna energia per le lavorazioni svolte all'interno del comparto industriale, opportuni "campi fotovoltaici" a soddisfare sia i minimi di dotazione di Legge sia le altre necessità energetiche del S.A.

Anche le opere previste in U.O.I. 2 (grande parcheggio per mezzi pesanti) potrà prevedere la realizzazione di una struttura leggera (eventualmente estesa a tutta la proiezione della superficie di parcheggio) atta a sostenere un generalizzato impianto di captazione fotovoltaica (sistema di pannelli orizzontali orientati), con caratteristiche di permeabilità al passaggio dell'acqua meteorica, usualmente risolti con pannelli generalmente affiancati ed orientati posati anche a distanza variabile.

Art. 3

Sagoma di massimo ingombro volumetrico per le opere previste a progetto di SUA

Il progetto urbanistico prevede ed evidenzia nelle tavole grafiche nn° 12, 16, 17e 18, una "SAGOMA VOLUMETRICA DI MASSIMO INGOMBRO" indicata negli elaborati con campitura di colore viola.

Tale *sagoma volumetrica di massimo ingombro* indica il limite volumetrico massimo entro cui dovranno essere contenuti tutti gli interventi previsti nello SUA, costituendo la stessa, per ogni progetto esecutivo che il Committente Infineum intenderà realizzare, limite non superabile sia in altezza che in dimensioni planimetriche.

Tali limiti solo derogabili per dimostrate esigenze tecniche-funzionali come regolamentato nel successivo art. 7 "*Margini di flessibilità*" dei progetti".

Eventuali nuovi edifici o progetti che, nel tempo, e/o per necessità inderogabili dovessero esorbitare volumetricamente dalla "sagoma di massimo ingombro" e non avere i requisiti per essere assentiti in forza dei "Margini di flessibilità" più oltre descritti dovranno essere oggetto di puntuale variante urbanistica.

Nell'ambito dei limiti volumetrici/superficiari 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., istruendo gli stessi presso l'Amministrazione del Comune di Vado Ligure con le procedura di richieste di permesso a costruire od altre comunicazioni come previsto dalla normativa edilizia urbanistico-vigente.

Art. 4

Validità delle presenti Norme di Attuazione

Le presenti Norme di Attuazione sono valide in tutte le aree internamente comprese dai perimetri che determinano l'estensione delle specifiche due U.O.I.

Art. 5

Interventi delle fasi attuative relative alle U.O.I. indicate nello S.U.A.

Il S.A. (Soggetto Attuatore), unico proprietario e titolare del sedime delle U.O.I., potrà richiedere il titolo a costruire (ovvero presentare richiesta per altro Titolo richiedibile) nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistico-edilizia per una qualsiasi delle opere di progetto tra quelle previste e descritte nello S.U.A. e negli elaborati grafici dello stesso così come normati dal presente articolato: non è prescritta alcuna precedenza temporale di intervento all'interno dei progetti previsti in realizzazione.

La realizzazione dei singoli progetti di cui si sarà richiesto ed ottenuto titolo a costruire, osserverà le indicazioni desumibili dalla tabella di zona, dagli elaborati grafici, dalla Relazione Illustrativa e dalle norme di S.U.A., con eventuale riferimento ai margini di flessibilità di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

Per tutti gli interventi, nei progetti esecutivi dovrà essere garantita la rispondenza ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, ai requisiti previsti dalle norme statali e regionali, nonché alle disposizioni del Piano di Bacino Stralcio e del Piano Comunale di Protezione Civile.

Dovranno essere osservati i disposti di legge e di regolamento per l'abbattimento alle barriere architettoniche nei fabbricati in cui questi siano pertinenti.

Negli edifici di nuova costruzione, i consumi energetici afferenti alle destinazioni operative che ivi saranno insediate verranno soddisfatti dallo stesso stabilimento Infineum dotato di unità di co-generazione energia elettrica e vapore, nonché dalla potenza derivante dai campi fotovoltaici previsti sulle coperture di tutti i fabbricati di nuova realizzazione compresi all'interno dello SUA.

La U.O.I. 1 e la U.O.I. 2 si attueranno facendo esplicito riferimento ai contenuti della convenzione dello S.U.A. vigente

Interventi su edifici esistenti e aree libere

Sull'unico edificio esistente, l'attuale magazzino in Area Nord, sul quale lo S.U.A. non prevede la demolizione o la trasformazione, è comunque ammesso intervento con un incremento massimo pari al 15% (quindici per cento) della attuale volumetria da realizzarsi o in altezza o in aumento dimensionale della sua attuale dimensione maggiore (in pianta).

Nelle porzioni scoperte o rese libere da demolizioni assentite e realizzate da S.A. potranno essere posizionati fabbricati prefabbricati di installazione temporanea volumetrica a servizio delle necessità tecniche del S.A. e/o fabbricati e volumetrie ai sensi della Circolare 16 novembre 1977 n. 1918 per la creazione e dotazione all'interno dello Stabilimento di volumi eminentemente tecnici senza presenza di presidio continuo o di accoglienza continuativa per gli addetti.

Aree da riservare a servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse comune

Per la realizzazione delle opere previste nello SUA, anche come variato, sarà sufficiente realizzare (come già avvenuto) le opere di URBANIZZAZIONE ivi contemplate già in origine .

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 scomputi.

Art. 6

Destinazioni d'uso

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 14 delle N. di A. del vigente S.U.G., negli elaborati grafici di S.U.A. e nelle schede allegate alle presenti norme sono indicate, con apposita simbologia, le destinazioni d'uso previste per ciascuna U.O.I. che di seguito si descrivono:

nella U.O.I. 1 per gli edifici chiusi ed anche parzialmente aperti, sono state individuate le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriale (I)
- Uffici e Servizi destinati alla stessa destinazione (U)
- Servizi privati annessi alla destinazione industriale (SP)

Per le aree esterne scoperte sono state individuate le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree a parcheggio e movimentazione automezzi pesanti (APM)
- Aree a parcheggio automezzi dei dipendenti (APD)
- Aree a stoccaggio, immagazzinamento (ASI)

-Aree utili all'accoglimento di volumetrie di servizio temporalmente necessarie per le quali dovrà essere comunque preliminarmente comunicato alla P.A. del Comune di Vado Ligure la loro temporanea fornitura ed ubicazione all'interno delle U.O.I. (AVS), in conformità al D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m..

In U.O.I. 2:

- Aree a parcheggio e movimentazione automezzi pesanti (APM)

In fase di attuazione, le specifiche destinazioni di aree e fabbricati indicate negli elaborati grafici del S.U.A. possono essere variate esclusivamente nell'ambito delle destinazioni d'uso sopra elencate.

Art. 7

Margini di flessibilità

Le indicazioni delle tipologie edilizie raffigurate negli elaborati grafici tavv. dalla 22 alla 28 ed ivi raffigurate schematicamente debbono intendersi esclusivamente a livello di sola indicazione e quindi passibili di tutte le modifiche che più opportuni e precisi progetti esecutivi potranno avere possibili sostanziali modifiche o complete sostituzioni progettuali sottomesse all'unica prescrizione normativa e progettuale di essere completamente comprese all'interno della "*sagoma di massimo intasamento volumetrico*" come descritto nelle presenti norme ed indicato nelle tavole di progetto.

Nell'ambito delle progettazioni di dettaglio e limitatamente ai soli elementi tecnologici irrinunciabili per opportuno posizionamento e morfologia, è consentito per gli stessi superare la "*sagoma di massimo intasamento volumetrico*" per gli spazi, le

lunghezze e le altezze ritenute irrinunciabili sotto il profilo tecnico delle dotazioni; a titolo di esempio potranno derogare alla sagoma descritta elementi tecnologici come ciminiera, torrette, serbatoi tecnici, locali eminentemente tecnici a stretto servizio della volumetria principale a cui afferiscono, carri ponte, bracci di sostegno e sollevamento ecc.

Tali manufatti dovranno essere giustificate puntualmente in fase di richiesta del titolo edilizio del complessivo volume in realizzazione, con opportuna relazione tecnica che ne giustifichi tecnicamente posizione, dimensioni e necessaria collocazione fuori sagoma.

Le indicazioni progettuali relative alle Fasi Attuative desumibili dagli elaborati grafici dello S.U.A. devono intendersi prescrittive, fatta salva la possibilità di apportare modifiche, esclusivamente motivate da esigenze costruttive e/o funzionali emerse in sede di progettazione esecutiva che non comportino scostamenti altimetrici o planimetrici superiori a \pm m. 5,00 rispetto ai predetti elaborati grafici, nel rispetto di tutti parametri urbanistico-edilizi e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

La “barriera doganale” presente che delimita fisicamente il sedime dell’AREA NORD Infineum non costituisce ai fini del presente SUA confine alcuno dal quale rispettare distanze o spazi liberi di rispetto: come indicato graficamente negli elaborati che individuano la “sagoma di massimo intasamento volumetrico”, la stessa è in alcune giaciture posta volutamente a cavallo della barriera doganale menzionata per avvalorare la non rilevanza della stessa nelle progettazioni di dettaglio. Condizione necessaria è che la giacitura del progetto di dettaglio ricada su aree di proprietà Infineum Italia S.r.l., sia compresa all’interno della massima sagoma volumetrica e rispetti i parametri delle schede di zona.

La volumetria a servizio degli equipaggi dei mezzi pesanti in attesa o sosta prolungata negli spazi a parcheggio dedicati in prossimità della guardiania di Area Nord prevista nello SUA potrà, per motivate esigenze tecnico-logistiche, essere dislocata diversamente all’interno della proprietà Infineum: pertanto la “sagoma di massimo intasamento volumetrico” relativa allo stesso intervento è da intendersi riferita alla massima volumetria possibile ma non all’ubicazione indicata negli elaborati di progetto.

Art. 8

Distanze tra le costruzioni previste in progetto

Le distanze minime previste tra i fabbricati a progetto, così come le distanze tra pareti completamente o parzialmente finestrate sono previste e considerate nel disegno della “sagoma di massimo intasamento volumetrico”, anche ai sensi del comma 3 dell’art. 9 del D.M. 1444/’68.

Art. 9

Accordo tra vicini e confinanti da porre alla base delle progettazioni specifiche di dettaglio

Tra Committente Infineum Italia S.r.l. e confinante ed adiacente Società Vernazza S.r.l. è stato sottoscritto protocollo condiviso in merito al reciproco utilizzo della bretella stradale di accesso (lo stesso datato novembre 2024) che in fase di progettazione e realizzazione di quanto previsto a progetto della presente Seconda Variante Urbanistica allo S.U.A. vigente dovrà essere necessariamente valutato e rispettato in ogni descrizione operativa e di conseguente utilizzo delle aree.

Pagina 8 di 14

fallucca

architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 0111650097
c.f. FLLRLF67H061480A tel./fax: 019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

Tale documento è richiamato esplicitamente nelle presenti N.d.A. per espressa necessità di rispetto dei suoi contenuti.

Art. 10

Distanze ed accorgimenti necessari da adottarsi nel rispetto della sicurezza e della funzionalità della condotta SARPOM presente all'interno del perimetro dello S.U.A

La progettazione definitiva ed esecutiva dell'edificio denominato "piastra funzionale a parcheggi in U.O.I. 2 (ed eventualmente delle relative bretelle stradali private di raggiungimento ed allontanamento dalla stessa), dovrà darsi necessariamente carico del rispetto della distanza minima di sicurezza e del raggiungimento sia in fase progettuale che realizzativa di tutti i livelli di sicurezza connessi all'esistenza ed alla giacitura della condotta di proprietà SARPOM; questo sulla base dell'art. 52 del DPR 330/2004 che ha di fatto riconosciuto gli oleodotti come "infrastrutture lineari energetiche" analogamente ai gasdotti.

Quindi nel rispetto dell'art. 2.5 Allegato A del DM 14 aprile 2008, nella definizione delle distanze minime da mantenere tra gli edifici previsti nello SUA e l'asse della condotta esistente e considerato che tale condotta è di fatto assimilabile alle condotte della 1° specie, il Soggetto Attuatore preliminarmente alla specifica progettazione della U.O.I. 2 dovrà farsi carico, previo accordo con stessa Sarpom S.r.l. di garantire, sia a progetto che durante la realizzazione dell'opera, quindi a realizzazione avvenuta, del rispetto della distanza minima di sicurezza della condotta esistente e la funzionalità della stessa (i.e. garanzia distanze minime da erigende opere e asse tubazione, garanzia di copertura massima e minima di terreno sopra l'oleodotto, ecc).

In particolare, e qualora necessario, il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico, previo accordo con Sarpom, dell'adeguamento tramite leggera traslazione e/o modifica dell'ingombro planimetrico della "piastra funzionale a parcheggi", con il minimo effetto sugli elaborati grafici e descrittivi dello SUA, e nel rispetto dei margini di flessibilità indicati all'art. 7.

Art. 11

Convenzione attuativa

Ogni intervento previsto dal presente S.U.A. nelle U.O.I. 1 e U.O.I. 2 verrà attuato in ottemperanza alle direttive generali della convenzione urbanistica del vigente.

Art. 12

Cronoprogramma attuativo

Il cronoprogramma contenuto nell'elaborato "i" degli allegati descrittivi dello SUA costituisce un quadro di riferimento orientativo organizzato sulla base delle priorità di realizzazione ed investimento dei progetti previsti e descritti dal Soggetto Attuatore nell'ambito dell'arco temporale di validità del presente strumento urbanistico.

Potranno pertanto essere realizzate prima, o posticipate, le realizzazioni progettuali previste.

Rimane esclusivamente prioritaria nei confronti della regolarità complessiva preliminare la demolizione completa di ogni volumetria non regolare presente in loco.

Art. 13

Termini di attuazione del Piano

Resta fermo il limite massimo decennale per la esecuzione di tutte le opere previste dallo strumento urbanistico attuativo, nessuna esclusa.

Decorsi i termini stabiliti per la sua esecuzione, lo strumento urbanistico attuativo, per la parte in cui non abbia avuto attuazione, manterrà l'obbligo di osservare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento stesso.

Art. 14

Regole architettoniche e codice dei materiali

Interventi su edifici esistenti.

Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente potrà motivatamente discostarsi dalle attuali caratteristiche morfologico/costruttive

Ogni intervento che interessi, anche in minima parte, l'assetto statico delle costruzioni esistenti, dovrà essere accompagnato da progetto asseverato di verifica strutturale sull'intera unità edilizia in cui è previsto l'intervento.

Interventi di nuova edificazione.

Ferme restando le indicazioni di massima contenute negli elaborati grafici dello S.U.A., ogni intervento di nuova edificazione nell'ambito della U.O.I. 1 dovrà dimostrare la complessiva omogeneità di intervento utilizzando materiali e finiture che connotino l'area d'intervento come area industriale di riferimento ed innovativa sotto l'aspetto del complessivo impatto di percezione.

L'intervento nel suo complesso dovrà dimostrare coerenza architettonica compositiva in tutte le fasi di intervento previste, con una progettazione attenta ad uno sviluppo armonico di tutto il complesso industriale dell' "Area Nord Infineum".

9.2.2 Gli eventuali muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza a verde, per la rimodellazione del terreno, potranno essere realizzati in calcestruzzo a vista con un'altezza da terreno sistemato ad apice dello stesso muro non superiore a quattro metri: nel caso fosse necessaria una altezza maggiore, la restante parte di muratura in elevazione dovrà essere arretrata dal filo finito del muro sottostante di almeno 100 centimetri e tale arretramento dovrà essere piantumato ad erba od altra tipologia vegetale rampicante.

Art. 15

Dotazione di impianti fotovoltaici in copertura alle costruzioni previste

In entrambe le U.O.I. individuate, ogni edificio previsto a progetto potrà accogliere in copertura e per tutte l'estensione della stessa impianto di captazione fotovoltaica ad elementi orizzontali orientati secondo l'arco di massima captazione di irraggiamento.

Pertanto tutte le costruzioni previste in ciascuna U.O.I. (1 e 2) dovranno avere in copertura, ed eventualmente estesa a tutta la superficie coperta qualora necessario alle

esigenze di reperimento della necessaria o opportuna energia per le lavorazioni svolte all'interno del comparto industriale, opportuni "campi fotovoltaici" a soddisfare sia i minimi di dotazione di Legge sia le altre necessità energetiche del S.A.

In U.O.I. 2 il grande parcheggio per mezzi pesanti potrà prevedere la realizzazione di una struttura leggera (eventualmente estesa a tutta la proiezione della superficie di parcheggio) atta a sostenere un generalizzato impianto di captazione fotovoltaica (sistema di pannelli orizzontali orientati), con caratteristiche strutturali di sostegno e posizionamento delle campiture di pannelli generalmente affiancati orientati e posati anche a distanza variabile con caratteristiche di permeabilità al passaggio dell'acqua meteorica; la tipologia tecnica di impianto è libera e la struttura di sostegno dello stesso (generalizzato o meno a tutta la superficie del manufatto sottostante) dovrà anch'essa avere caratteristiche di permeabilità ad acqua aria e luce.

Non sono consentiti diversi impianti fotovoltaici realizzati al di fuori delle coperture dei volumi realizzabili e/o posti verticalmente su prospetti o su barriere laterali, su facciate o su strutture elevate "ad hoc", né su versanti naturali esposti.

Art. 16

Aspetti geotecnici delle costruzioni

Il presente progetto di S.U.A. è corredato da un'indagine geotecnica e geognostica risultante da preventiva indagine sul campo.

La stessa indagine ha valore di base di riferimento per gli accorgimenti tecnici proposti per la realizzazione delle opere di cui al presente piano esecutivo, e quindi rimane necessaria una campagna di indagine puntuale sulla base delle direttive che gli strutturisti incaricati dovranno impartire per garantire l'assoluta integrità dell'opera a progetto

Art. 17

Schede

Per gli interventi da realizzarsi nell'ambito delle unità organiche d'intervento debbono essere osservate ed applicate - oltre a quanto previsto dai precedenti articoli e dalle tavole grafiche dello S.U.A. - le prescrizioni e previsioni contenute nelle relative e seguenti schede

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)

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 300,00 mq = uffici esistenti 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 lorda (mq)	Destinazione d'uso: area per parcheggio mezzi pesanti rimanente superficie U.O.I. n°2: i industria, uffici, servizi, stoccaggio-immagazzinamento, officine, movimentazione di merci per Committenza		5.276 mq	

TIPO DI INTERVENTO:

PARCHEGGIO ESTENSIVO REALIZZATO SU PIU' LIVELLI PERCORRIBILI DA MEZZI PESANTI CON MASSIMO CARICO OPPORTUNAMENTE COLLEGATO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE CHE

SARANNO PREVISTE A SERVIZIO DELLA PROSSIMA REALIZZAZIONE DEL CASELLO
AUTOSTRADALE DI VADO LIGURE

Note particolari:

I progetti esecutivi dovranno essere predisposti nel rispetto delle indicazioni desumibili dagli elaborati grafici e dalla Relazione illustrativa della presente Seconda Variante di S.U.A. e dovranno prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in ottemperanza all'art. 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i..

Oltre a prevedere impianto fotovoltaico in quota esteso eventualmente fino a tutta la superficie in pianta di parcheggio prevista, struttura comunque che dovrà avere caratteristiche di permeabilità delle acque meteoriche e quindi non costituire a terra superficie impermeabile.

*Il Tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Fallucca*