

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

COMUNE DI VADO LIGURE

ELABORATO VARIATO

Ubicazione

COMUNE DI VADO LIGURE (SV)

Codice commessa

-

Committente

CRIEMAR SAS - P.i. 01612880094  
Via Valletta San Cristoforo 26/B3- 17100 Savona

Oggetto elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RAFFRONTATE

Numero elaborato

V13 a

Nome file

d01-corografia.dwg

Scala

-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data  
15/03/2021

note

elaborato da  
arch. C. Pizzo

verificato da  
arch. F. Poggio

revisioni

1 data  
13/04/2021

note

elaborato da  
arch. C. Pizzo

verificato da  
arch. F. Poggio

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it

Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

## NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione sono redatte in forma comparata, evidenziando in rosso le parti variate rispetto all'elaborato D13 rev 02 elaborato componente il SUA approvato con Delibera della Giunta Comunale del 07/09/2020 n 103.

### ARTICOLO 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1.1 La zona, interessata dal presente strumento urbanistico attuativo, nel seguito denominato SUA, è esteso alle aree ed agli immobili compresi nel perimetro indicato con tratto continuo nelle tavole **V05-V06**. Le identificazioni catastali dei mappali interessati sono specificate negli elaborati **V02b** e **V1b**
- 1.2 La perimetrazione è suddivisa in **tre** ambiti di intervento organici.
- 1.3 Il presente SUA, redatto in conformità agli articoli 2,3,16,18 della LR 24/87, è di iniziativa privata (unico soggetto proponente), il quale dispone della giuridica disponibilità di più del 75% delle aree.
- 1.4 In conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati, ed al SUG vigente lo SUA disciplina la trasformazione dei suddetti ambiti al fine di:
- a) Realizzare le opere di infrastrutturazione dell'area;
  - b) Insediare due edifici (direzionale e commerciale) e un parcheggio privato, con le relative aree di pertinenza;

### ARTICOLO 2 – ELABORATI

- 2.1 Lo SUA è costituito dai seguenti elaborati:

	TITOLO ELABORATO	SCALA	ESECUTORE
<b>V01a</b>	Corografia	varia	Studio Armellino & Poggio
<b>V01b</b>	Estratti catastali	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V02a</b>	Relazione di analisi dello stato di fatto	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V02b</b>	Relazione tecnica illustrativa	-	Studio Armellino & Poggio

<b>V03</b>	Rilievo Planimetrico e sezioni	<b>1:500</b> <b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V04</b>	Urbanizzazione esistenti	<b>1:500</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V05</b>	Planimetria generale con individuazione ambiti di intervento organici	<b>1:500</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V06</b>	Planimetria generale con individuazione Standards Urbanistici	<b>1:500</b> <b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V07a</b>	Ambito di intervento organico 1a	<b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V07b</b>	Ambito di intervento organico 1b	<b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V08a</b>	Ambito di intervento organico 2 -Piante	<b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V08b</b>	Ambito di intervento organico 2 -Prospetti e sezione	<b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V09 a</b>	Urbanizzazioni in progetto interne al lotto e allacci	<b>1:500</b> <b>1:10</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V09 b</b>	Urbanizzazioni in progetto a scomputo	<b>1:100</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V10</b>	Simulazioni fotografiche di progetto – Planimetria generale e fotoinserimenti	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V10 bis</b>	Simulazioni fotografiche di progetto	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V11</b>	Relazione Paesaggistica Completa	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V12a</b>	Relazione abbattimento barriere architettoniche	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V12b</b>	Planimetria abbattimento barriere architettoniche	<b>1:500</b> <b>1:200</b>	Studio Armellino & Poggio
<b>V13</b>	Norme tecniche di attuazione	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V13 b</b>	Norme tecniche di attuazione raffrontate	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V14</b>	Atto unilaterale d'Obbligo	-	Studio Armellino & Poggio
<b>V15a</b>	Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento		Dottore Forestale Sarah Susini
<b>V15b</b>	Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento- Planimetria di stato di fatto		Dottore Forestale Sarah Susini

<b>V15c</b>	<b>Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento -Planimeria di progetto</b>		Dottore Forestale Sarah Susini
	<b>Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 10 agosto 2012 e L.R. 6 aprile 2017 n 6 e smi</b>		Studio Armellino & Poggio e Geol. Flavio Saglietto
	<b>Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Ufficio Direzionale</b>	-	Ing. Alberto Pera
	<b>Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Edificio di Vendita</b>	-	Ing. Alberto Pera
	<b>Relazione geologica, Conformità al PdiB, Relazione Geotecnica, Prescrizione e Normativa Geologica Geotecnica e Relazione Sismica</b>	-	Geol. Flavio Saglietto
<b>V16</b>	<b>Planimetria generale con individuazione percorsi ad uso pubblico</b>		Studio Armellino & Poggio
<b>V17</b>	<b>Raffronto SUA precedente</b>		Studio Armellino & Poggio

2.2 Gli elaborati dello SUA necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, sono i seguenti:

- a) le presenti norme di attuazione;
- b) atto unilaterale d'obbligo a sottoscrivere la convenzione;
- c) elaborati grafici tavole elencati con i codici **V05, V06, V07a, V07b, V08a, V08b e V09a**

2.3 Gli elaborati dello SUA a contenuto descrittivo o informativo, sono i seguenti:

- a) la relazione contraddistinta con il codice V02b
- b) gli elaborati con i codici **V01a, V02b, V03, V04, V10, V10bis V11, V12a, V12b, V16, V17**

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 hanno valore prescrittivo, fatto salvo quanto previsto ai successivi art. 5 e 11, per quanto attiene a:

- a) allineamenti, altezze;
- b) assetto viario;
- c) elementi caratterizzanti la tipologia dei fabbricati;
- d) estensione minima delle aree scoperte e loro rapporto con il costruito.

2.5 Il contenuto delle presenti norme di attuazione, in caso di discrasia, prevale su quello degli elaborati di cui al precedente 2,2;

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo.

### ARTICOLO 3 – AMBITI DI INTERVENTO ORGANICO

3.1 Lo SUA, in considerazione delle esigenze dei proponenti, si articola in **tre** ambiti organici di intervento, che coincidono con lotti funzionali autonomi.

### ARTICOLO 4 – FASI DI INTERVENTO

4.1 Le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo di competenza dei soggetti attuatori dovranno risultare completate contestualmente alla ultimazione dei lavori relativi ad ogni singolo lotto. La loro articolazione temporale sarà tale da garantire la funzionalità dei singoli lotti esecutivi ed uno sviluppo coerente tra opere private ed urbanizzazioni. La funzionalità dei singoli lotti esecutivi si intende raggiunta quando sia garantita l'accessibilità pedonale e veicolare, la pertinente quota di parcheggi pubblici e privati, gli allacciamenti alle infrastrutture a rete, la quota di verde pubblico prevista all'interno del lotto.

4.2 Le opere di urbanizzazione di interesse generale esterne all'area di intervento, di competenza dei soggetti attuatori dovranno essere ultimate prima di inoltrare l'istanza di agibilità relativa al lotto di pertinenza -ambito di intervento organico 2

### ARTICOLO 5 – DATI QUANTITATIVI - DESTINAZIONI D'USO – PARAMETRI EDILIZI

5.1

sup territoriale: 10.306,20 mq

indice di zona: 2,88 mc/mq

5.2 Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e attività complementari (commerciale)

5.3 Parametri edilizi:

Distanza minima dalle strade esistenti esterne allo S.U.A. 5 m.

Distanza minima tra i fabbricati 10 m.

Altezza massima 40 m.

Distanza dai confini di S.U.A. 5 m.

Superficie di pavimento massima (rif. scheda di piano) 6.500 mq

Volume edificabile massimo (rif. scheda di piano) 27.800 mq

Le pensiline, accessorie agli edifici, non incidono sui parametri edilizi sopracitati.

## **ARTICOLO 6 – CARATTERI DELLE COSTRUZIONI**

- 6.1 I manufatti previsti dallo SUA devono essere realizzati secondo caratteri architettonici omogenei, con esclusione di soluzioni occasionali che si discostino dall'unitarietà del progetto d'insieme. La tipologia prevista dallo S.U.A. rappresenta una possibile interpretazione architettonica della tipologia prevista dalle norme d'attuazione. I caratteri architettonici potranno subire modifiche non sostanziali, fermo restando i caratteri prescrittivi e le linee generali di intervento.
- 6.2 A titolo di orientamento per l'attuazione dello SUA nei successivi gradi scalari della progettazione, vengono riportati nei due commi seguenti le principali indicazioni relative ai caratteri costruttivi e a quelli tipologici.
- 6.3 I caratteri costruttivi dei manufatti previsti dallo SUA, e cioè i principali materiali utilizzati e le strutture nelle quali essi sono organizzati, possono essere conformati come segue:
- a) I materiali di rivestimento e d'ambito esterno potranno essere: strutture prefabbricate in c.a. ;rivestimenti in gres o cemento; rivestimenti in mattoni; brise soleil mobili e fissi in metallo, alluminio, laterizio; carter metallici
  - b) Tetti a 1 o 2 falde con elementi tradizionali o con pannelli in metallo o alluminio, con possibilità di inserimento di pannelli foto voltaici e pannelli solari termici;
  - c) Chiusure e serramenti verticali esterni in metallo, legno e vetro trasparente o opaco;
- 6.4 I caratteri tipologici dei manufatti previsti dallo SUA, e cioè la mutua organizzazione dell'assetto strutturale e dell'impianto distributivo, dovranno essere conformi alle impostazioni progettuali previste dallo S.U.A.
- 6.5 Le disposizioni dei precedenti commi 6.3 e 6.4 non escludono l'adozione di soluzioni diverse nelle successive fasi di progettazione, tuttavia dette soluzioni devono essere congruenti al principio enunciato al comma 6.1 del presente articolo.

## **ARTICOLO 7 – SISTEMAZIONI DEL TERRENO**

- 7.1 La morfologia del terreno deve assecondare e integrare i dislivelli altimetrici esistenti ed in progetto, su terrapieno e su soletta.
- 7.2 La vegetazione dell'area di intervento va disposta nel rispetto del vigente Regolamento del verde pubblico e privato.
- 7.3 A titolo orientativo, per le essenze da privilegiare e per la localizzazione della loro messa a dimora si faccia riferimento a quelle indicate nell'elaborato a firma della Dott. ssa Forestale Sarah Susini.

## **ARTICOLO 8 – ARREDO URBANO**

- 8.1 L'arredo degli spazi pubblici va improntato a canoni di semplicità e di facile manutenzione, nonché di sostenibilità energetica.
- 8.2 A titolo di orientamento si indicano le seguenti sistemazioni:
- a) i percorsi pedonali: in pietra naturale o artificiale grigia o agglomerati eco sostenibili, con cordoli perimetrali in cls;
  - b) le aree estese in agglomerati omogenei eco sostenibili o asfalto o cemento.
  - c) l'illuminazione: corpi illuminanti su palo o a terra.
- 8.3 Nei progetti esecutivi dovrà essere garantita la rispondenza degli interventi ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia (D.Lgs. n. 192/2005, L.R. n. 22/2007, R.R. n. 1/2009 e loro ss. mm. ed ii.), agli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e s. m. ed i., ai requisiti previsti dalle norme statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche nonché alle disposizioni del Piano di Bacino Stralcio e del Piano Comunale di Protezione Civile.

## **ARTICOLO 9 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

- 9.1 La realizzazione da parte del soggetto attuatore degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previsti dallo SUA è subordinata alla stipula della convenzione a corredo dello SUA e al successivo ottenimento dei relativi titoli abilitativi (permesso di costruire).

## **ARTICOLO 10 – TERMINI DI ATTUAZIONE**

- 10.1 Le infrastrutture e le urbanizzazioni previste dallo SUA devono essere iniziate non oltre 3 anni e ultimate entro 10 anni dalla sua entrata in vigore.
- 10.2 Gli interventi privati previsti dallo SUA devono essere iniziati non oltre 4 anni e ultimati entro 10 anni dalla sua entrata in vigore.
- 10.3 Tenuto conto della mole e della complessità delle opere da realizzare, in sede di rilascio dei permessi di costruire potrà essere stabilito, su richiesta dei soggetti attuatori, un termine per l'ultimazione dei lavori fino a 6 anni, ai sensi dell'art. 34, comma 5 L.R. 6 giugno 2008 n.16 e smi.

## **ARTICOLO 11 – MARGINI DI FLESSIBILITÀ E TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

11.1 Nel rispetto dei parametri di cui all'art. 5, lo Strumento urbanistico attuativo ammette le seguenti flessibilità nella sua declinazione in sede di progetto volto all'ottenimento del permesso di costruire:

- a) in relazione agli assetti altimetrici del terreno, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 2,50 metri in più o in meno;

- b) in relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche degli allineamenti e delle quote indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione, rispettivamente, di 5 metri e di 2 metri in più o in meno;
- c) l'utilizzo dei margini di flessibilità previsti alla lettera precedente comporta il conseguente assestamento dei perimetri dei sedimi di occupazione degli edifici e della estensione delle aree scoperte di cui all'art. 2, comma 2.4, lett. b) e d), nel rispetto della dotazione complessiva di aree a servizi;
- d) in relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle infrastrutture, sono consentite modifiche degli allineamenti e delle quote indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione, rispettivamente, di 5 metri e di 1 metro in più o in meno;
- e) la sagoma in pianta degli edifici potrà subire modificazioni anche tali da aumentarne l'ingombro, nel limite di 1,50 m dagli allineamenti principali (fronti strada) rappresentati negli elaborati di S.U.A., fermi restando i limiti di cui alla lettera b).
- f) l'individuazione delle dotazioni di parcheggi a standard (pubblici e pertinenziali) potrà essere variata nella sua identificazione planimetrica all'interno del perimetro di SUA.