

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Numero elaborato

V02b

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

data

note

elaborato da

verificato da

1

2

3

4

5

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

## Indice generale

Premessa.....	2
Compatibilità normativa (cfr D01a).....	3
Piano territoriale di coordinamento paesaggistico.....	3
Piano di bacino.....	3
Strumento Urbanistico Generale.....	3
Catasto.....	4
Vincoli.....	4
Conformità urbanistica.....	5
Stato di fatto (cfr D02 a - D03).....	6
Descrizione dell'intervento (cfr D06-D07-D08a-D08b).....	10
Standards (cfr D06).....	14
Sottoservizi e regimentazione delle acque meteoriche (cfr D09).....	18
Fasi di attuazione (cfr D13).....	19
Oneri e urbanizzazioni primarie e secondarie.....	20
Costi di costruzione e stima dell'intervento.....	21

## Premessa

La presente relazione tecnico illustrativa descrive i contenuti della Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo per la *"REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DIREZIONALE E DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIA LA BRAJA - FRAZIONE PORTO - ZONA R11S"*, approvato con Delibera della Giunta Comunale del 07/09/2020 n 103, in riferimento da quanto previsto della L.R. 24/1987 e all'art. 10 della L.R. 10/2012, dallo studio Armellino & Poggio Architetti Associati composto dall'architetto Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'architetto Fabio Poggio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271, con sede in Piazza Diaz 11/1f - Savona (tel. 019/8489346), su incarico di Vincenzo Chiaro, nato a Citanova (RC) il 18/05/1966 e residente in Via Pian dei Rossi 11, 17028 Bergeggi, in qualità di Titolare della società Criemar sas, P.IVA/C.F. 01612880094 con sede legale in Savona (SV) in Via Valletta San Cristoforo 26/B3, proprietario dei terreni censiti al foglio 30 particelle 389-391-401.

## **Compatibilità normativa (cfr V01a)**

### ***Piano territoriale di coordinamento paesaggistico***

#### ***Assetto Insediativo: TU*** (Aree Urbane: Tessuto Urbano)

Sono classificate come tessuto urbano quelle parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica

### ***Piano di bacino***

#### ***Carta delle fasce di inondabilità***

Fascia di inondabilità: parte ricadente in fascia C e parte in nessuna fascia

#### ***Carta della suscettività al dissesto dei versanti***

Area a suscettività: Pg0 AREA A SUSCETTIVITÀ MOLTO BASSA

### ***Strumento Urbanistico Generale***

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Vado Ligure è costituito dal Piano Regolatore Intercomunale Savonese (P.R.I.S.) approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15.09.1977 e successive modificazioni. Successivamente all'intervenuta approvazione della Variante generale intermedia 1990 al P.R.I.S., il Consiglio Regionale, con deliberazione n. 54 in data 01.08.1995, ha accolto l'istanza avanzata dalle amministrazioni ad esso aderenti, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 1150/1942 e s.m. e i., volta a dichiarare estinto il rapporto associativo.

Il SUG individua l'area in oggetto in ambito R11s– Zona Direzionale con attività complementari e residenza a prevalente carattere "retroportuale".

#### ***S.U.A.***

In riferimento alla SUA approvato, l'attuale assetto progettuale si delinea come variante, finalizzata unicamente ad

introdurre funzionalmente un nuovo A.I.O. che lascia inalterate le opere previste in progetto consentendo esclusivamente la realizzazione dell'A.I.O. 1 in due fasi.

## **Catasto**

Si precisa che l'intervento ricade sul foglio 30 particelle 389-391-401-42

## **Vincoli**

L'intervento ricade, nelle aree tutelate dall'art. 142 comma 1 del D.lgs 42/2004 (aree di interesse paesaggistico) in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia.

L'area di intervento ricade sotto vincolo idrogeologico.

L'intervento ricade in fascia di rispetto di un tracciato ferroviario localizzato a monte dell'area in oggetto; si specifica pertanto che la distanza in deroga delle costruzioni sarà oggetto di valutazione da parte della proprietà dell'infrastruttura (Autorità del Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale- Sede di Savona-).

Si specifica che l'intervento è soggetta a quanto prescritto dall'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa inoltre che le modifiche previste influiscono in maniera minimale sull'assetto finale previsto dall'attuazione di tutti gli ambiti di intervento organico.

## **Conformità urbanistica**

L'intervento oggetto della presente pratica risulta conforme alla normativa di piano.

Si specifica che ad oggi è in corso di realizzazione l'Ambito di Intervento Organico 2 previsto nell'attuale SUA Approvato e che questo non subisce alcuna modifica nella presente variante **(Permesso di costruire 3/2021 - prot. n. 1503-rif 20515/2020 del 20 gennaio 2020)**

**Si prevede inoltre l'accoglimento delle modifiche prescritte in fase di autorizzazione e di cui non si era ancora fatta evidenziazione grafica (proseguimento quinta arborea su via la Braja all'altezza dell'edificio direzionale e modifiche al verde pensile)**

## Stato di fatto (cfr V02 a - V03)

L'area di SUA presenta una superficie di circa 10.306,20 mq, di seguito viene inserita una tabella in cui vengono riportati i riferimenti catastali, le superfici e le proprietà

Foglio	Mappale	Superficie ricadente	Proprietà
30	42 (parte)	1.001,20	Rete Ferroviaria Italiana Spa in sigla RFI
30	389	8.422 mq	Criemar Sas
30	401	93 mq	Criemar Sas
30	391	790 mq	Criemar Sas

Superficie totale	<b><u>10.306,20 mq</u></b>
-------------------	----------------------------

Perimetro di proprietà: 9.305 mq

Perimetro di SUA da SUG: 10.441,90 mq indicati in scheda di piano come ha 1,09

Perimetro di SUA: 10.306,20 mq

### DIMOSTRAZIONE 75% DELLA PROPRIETÀ

Foglio	Mappale	Superficie ricadente	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Proprietà
30	42 (parte)	1.001,20	-	-	Rete Ferroviaria Italiana Spa in sigla RFI
30	389	8.422 mq	41,32	69,59	Criemar Sas
30	401	93 mq	-	-	Criemar Sas
30	391	790 mq	3,88	6,53	Criemar Sas

Superficie complessiva: 10.306,20 mq

75% superficie complessiva:  $10.306,20 \times 75/100$ : 7.729,65 mq

Superficie proprietà Criemar Sas: 9.305 mq > 7.729,65 mq

Percentuale di proprietà Criemar Sas: 90,28%

Percentuale di proprietà Rete Ferroviaria Italiana: 9,72%

Reddito domenicale complessivo: 45,20

Percentuale reddito domenicale di proprietà Criemar Sas: 100% > 75%

Percentuale reddito domenicale di proprietà Rete Ferroviaria Italiana: 0%

Reddito agrario complessivo: 76,12

Percentuale reddito agrario di proprietà Criemar Sas: 100% > 75%

Percentuale reddito agrario di proprietà Rete Ferroviaria Italiana: 0%

## **Descrizione dell'intervento (cfr V06-V07a- V07b-V08a-V08b)**

La variante propone sostanzialmente, oltre all'adeguamento degli elaborati a quanto prescritto in approvazione allo SUA (modifiche verde pensile) in fase attuativa durante l'iter di Autorizzazione del Permesso di Costruire dell'Ambito Organico 2 (incremento numero alberi all'interno del parcheggio a servizio della struttura di vendita, proseguimento della quinta arborea su via la Braja in ambito AIO1), la suddivisione dell'Ambito di Intervento Organico1 in due diversi ambiti.

La suddivisione dell'Ambito di Intervento Organico 1, in due diversi ambiti compatibili, consente la dilazione del tempo delle opere, proponendo in una prima fase la realizzazione di un parcheggio privato (AIO 1a) collegato al parcheggio previsto a servizio della struttura commerciale e dotato comunque di un ulteriore accesso da via La Braja, e nella seconda fase (ambito AIO 1b) la sua trasformazione- attraverso l'inserimento delle strutture necessarie per la sopraelevazione di un altro piano di parcheggio, della piazza pubblica e dell'edificio direzionale- nel piano di parcheggi pertinenziali già precedentemente previsto nello Strumento Urbanistico Attuativo già approvato

L'intervento prevede quindi la realizzazione, in conformità a quanto previsto dalla scheda di zona, di un:

- a) edificio direzionale;
- b) sottostante parcheggio a raso -da realizzarsi con suddivisione dell'A.I.O. 1 in 1/a e 1/b- localizzato nella parte centrale del lotto ;
- c) edificio commerciale - media struttura di vendita- localizzato nella parte nord del lotto.

### **a)AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 1b**

L'edificio direzionale, in perfetta conformità al SUA approvato, nella presente soluzione progettuale si adegua alle prescrizioni pervenute e continua a mantenere le stesse caratteristiche architettoniche e formali.

Sono mantenuti i due piani seminterrati destinati a parcheggio, l'edificio direzionale si imposta sempre su una piastra destinata a piazza pubblica, e si sviluppa su otto piani fuori terra.

I due piani a parcheggio (quota 3,20 m slm e 5,90 m slm) mantengono un accesso carraio diretto su via La Braja (quota 2,70 m slm) che viene adeguato alla giacitura della cortina arborea prevista in mantenimento e all'accesso pedonale (scala e ascensore) all'area di verde pubblico e di accesso alla piazza pubblica e quindi all'edificio direzionale stesso.



L'edificio direzionale mantiene la sua conformazione immutata presentando sempre i primi due piani dell'edificio, per una superficie lorda complessiva di 560 mq, in cessione pubblica (direzionale pubblico).

L'edificio è organizzato in modo da creare due gallerie passanti a piano terra (H. 6,4 m), mentre i superiori sei piani presentano sempre una superficie lorda - per piano - di 385 mq e sono dotati di un sistema di balconi ombreggiati da brise-soleil in cotto.

Il linguaggio architettonico utilizzato nell'edificio direzionale propone l'utilizzo di due fronti laterali matericamente pieni - in cemento liscio - in cui vengono inserite esclusivamente bucatore di piccole dimensioni, che delineano gli spigoli dei fronti principali.

I fronti principali, appaiono composti da ampi balconi, che contraddistinguono, in continuità, ogni piano caratterizzandolo con ampie superfici vetrate.

I balconi come anticipato precedentemente sono dotati di tre brise-soleil per piano, che, grazie alla loro mobilità, consentono la creazione di una conformazione dinamica dei prospetti.

La struttura del fabbricato è prevista in cemento armato con un sistema di tamponamento tradizionale.

La Piazza pubblica - non carraia - risulta accessibile, da via La Braja, attraverso un sistema di scala dotata di servo scale che consente, anche a persone con ridotta capacità motoria, di superare il dislivello presente (da 3,00 m s.l.m. - Via la Braja - a 8,60 m s.l.m. Piazza) e, dalla zona verde, dotata di un sistema di accesso esistente che si prevede in mantenimento.

Lo spazio pubblico, presenta quindi una pavimentazione in autobloccanti e una dotazione di verde pensile costituito da piante di ulivo e di limone sistemate in aiuole, e risulta direttamente collegato alla area verde attrezzata localizzata nel limitare sud dell'ambito di intervento.

L'area verde si prevede organizzata in maniera naturalistica, con prato tipo all'inglese, e dotata di un'illuminazione su pali (altezza 4 metri), che garantisca una corretta illuminazione dello spazio pubblico.

Il fronte sottostante la piazza pubblica, che si identifica con i prospetti dei due piani destinati a parcheggio, antistante su via La Braja, presenta un rivestimento in mattoni (Mattone standard **Linea Superior Line Giallo Light cod. A001LG** dimensioni 25x5,5x2 cm sfalsati) che si smaterializza nell'altro unico prospetto visibile - prospetto nord - coniugandosi con il sistema a brise-soleil in cotto utilizzati nelle facciate principali del edificio direzionali consistendo così di reperire l'areazione necessaria ai parcheggi.

#### b) AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 1A

Il parcheggio, realizzato a raso nel sedime dell'edificio direzionale, si configura come un parcheggio privato con tipologia uniforme agli spazi sosta auto realizzati nell'A.I.O.2. La superficie complessiva prevista è di 1695 mq. l'accesso avverrà da un accesso a doppio senso su via la Braja in maniera autonoma.

La realizzazione dell'edificio direzionale, essendo prevista in fase di progettazione, risulta compatibile con la realizzazione dell'A.I.O. 1/a. I parcheggi privati realizzati saranno asserviti, al momento della realizzazione dell'A.I.O. 1/b, all'edificio direzionale quali parcheggi pertinenziali.

L'intervento risulta compatibile con le strutture previste in successiva realizzazione con l'attuazione dell'AIO 1/b

#### c) AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 2

L'ambito Organico 2, ad oggi in attuazione con Permesso di costruire (**Permesso di costruire 3/2021 -prot. n. 1503-rif 20515/2020 del 20 gennaio 2020**) non prevede alcuna modifica. ne superficiale volumetrica ne stilistica.

L'edificio commerciale, localizzato nella parte nord del lotto, presenta una superficie lorda di circa 2.017 mq ed una superficie di vendita 1.371,74 mq ed un'altezza al colmo di 7,15 cm (altezza interna al controsoffitto di 4,00 m).

La sua struttura, costituita da una maglia perimetrale di pilastri sui quali poggeranno le travi e la copertura, è realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato con plinti in opera, pilastri in c.a.v., travi primarie e secondarie a supporto dei lucernai, tegoli di copertura in c.a.p., pannelli di tamponamento sandwich coibentati in c.a.v..

Il linguaggio architettonico dell'immobile è quello utilizzato dalla catena di appartenenza della struttura commerciale (Eurospin) che per riconoscibilità del Brand propone lo stesso format per ogni nuova struttura di vendita.

In particolare l'immobile è progettato seguendo la massima funzionalità e utilizzando materiali e pacchetti costruttivi che garantiscano un comfort termico elevato.

L'involucro esterno è costituito prevalentemente da pannelli di tamponamento prefabbricati di isolamento termico a cappotto con finitura faccia a vista in mattoni (Spessore complessivo di 140mm-120mm di isolante+20mm listello- e con la seguente composizione: Isolante in EPS autoestinguente densità 22,7 kg/mc, resistenza a compressione al 10% di schiacciamento >120 Pa, ID=0,034W/mK, Euroclasse B-s1-d0 di reazione al fuoco, e Mattone standard **Linea Superior Line Giallo Light cod. A001LG** dimensioni 25x5,5x2 cm sfalsati), già utilizzati nell'edificio direzionale ai piani a parcheggio.

L'ingresso alla struttura commerciale viene previsto ampiamente vetrato con una bussola di accesso e sottolineato dalla presenza di una pensilina a sbalzo, ad angolo, in alucobond (di colore blu).

Tale pensilina con struttura portante in acciaio zincato contro-ventata, viene totalmente rivestita da pannelli prefabbricati di alucobond e dotata di due insegne integrate.

I pannelli metallici vengono ripresi anche da una fascia di coronamento, e disposti parallelamente all'edificio, con lunghezza 3,00 m e larghezza circa 1,10 m (tre corsi uguali).

In copertura è previsto l'utilizzo di pannelli sandwich a 5 greche spessore 80+40 mm, in lamiera zinco-

preverniciata spessore 6/10 mm colore bianco grigiastro, canale di gronda spessore 8/10mm, scossaline di completamento verso il rivestimento metallico di facciata, a chiusura verso la fascia di rivestimento frontale, con pluviali che si innesteranno nei predisposti pluviali all'interno dei pilatri.

Per quanto concerne le superfici vetrate queste sono previste con infissi a doppio taglio termico di colore grigio scuro; parte delle vetrate – vetrate secondarie – presentano una finitura non trasparente, con finitura acidata mediante l'utilizzo di una pellicola rimovibile.

L'immobile, localizzato nella parte terminale del lotto presenta una fascia di verde privato che la distanza dall'edificio esistente posizionato a confine, e viene dotato di un sistema veicolare di servizio che consente di accedere agli spazi magazzini della struttura commerciale.

Tale zona è prevista pavimentata in calcestruzzo al fine di garantire una maggiore prestazione in relazione al tipo di mezzi di carico previsti in movimentazione – autotreni. Tale pavimentazione viene utilizzata anche nella zona rampa di scarico.

Il piazzale destinato a parcheggio, sia privato che pubblico, presenta una pavimentazione in asfalto per le zone di viabilità e una pavimentazione in autobloccanti per le aree destinate a stallo.

In particolare gli stalli in autobloccanti hanno una differenziazione cromatica a seconda delle tipologie di parcheggio (giallo per gli stalli normali, rossi per gli stalli per disabili e family); l'evidenziazione dei posti auto viene realizzata mediante masselli grigio scuri che delineano i lati dello stallo.

Il piazzale esterno sarà realizzato con pendenze non inferiori a 0,7% né superiori a 1,7% verso il perimetro esterno del lotto o verso i punti di raccolta delle acque meteoriche.

E' prevista la realizzazione di alcune aiuole alberate che delimitino il parcheggio dal marciapiede, previsto in rifacimento, che costeggia via La Braja e, tra gli stalli interni del nuovo parcheggio a servizio della struttura, la piantumazione di alcuni alberi al fine di mitigare l'intervento e di armonizzarlo con il contesto.

Il limite ovest dell'ambito di intervento è costituito dal muraglione che definisce il confine di proprietà tra il proponente e Autorità del Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale- Sede di Savona-, al fine di minimizzarne l'impatto, nelle aree dove questo non risulta coperto dalle costruzioni, verrà mitigato dalla presenza di una cortina arbustiva rampicante.

Al suo interno il fabbricato viene organizzato in:

- **area di vendita** (superficie 1.354 mq) suddivisa in diversi reparti merceologici;
- un **locale disbrigo** (superficie 139,00 mq), composto da disbrigo refrigerato (superficie 29 mq) e da un disbrigo principale (superficie di 110 mq). Il disbrigo principale è accessibile dall'esterna banchina

scarico merci mediante un portone sezionale ed una porta con maniglione antipanico e comunicante, attraverso una porta ad avvolgimento rapido alla zona di vendita e al disbrigo refrigerato, a sua volta collegato con l'ortofrutta.

- Locale di lavorazione **Reparto pane e gastronomia** (superficie 99,23 mq), con dedicata cella SA.FO (superficie 7,85 mq) e dotato di uscita sull'esterno e collegamento interno all'area vendita
- Locale di lavorazione **carni preconfezionate** (superficie 37,04 mq), con dedicata cella frigo (superficie 18,74 mq) e dotato di uscita sull'esterno e collegamento interno all'area vendita
- **Blocco locali di servizio;** si prevede la dotazione di un locale antibagno (superficie 9,40 mq) che consente l'accesso a due locali igienici (superficie 2,16 mq e 3,24 mq) uno dei quali attrezzato per persone con disabilità e due spogliatoi (superficie 12,16 mq e 11,10 mq) entrambi dotati di due locali igienici (superficie 3,20 mq caduno). Viene poi localizzato un locale destinato a segreteria, accessibile dall'area vendita e collegato con il locale quadri (superficie 10,62 mq).
- **Area avancasse ingresso** (superficie 82,65 mq) dotato di due uscite di sicurezza con maniglione antipanico e collegato alla bussola di ingresso dotata di porte automatizzate (superficie 14,60 mq)

In osservanza a quanto previsto dall'art. 94 del regolamento edilizio comunale si specifica che, nelle successive fasi di progettazione, verranno più chiaramente identificate le predisposizioni agli allacci per le installazioni di infrastrutture elettriche per ricarica di veicoli che si dovranno prevedere in ogni area destinata a parcheggio (parcheggio struttura commerciale, parcheggio in struttura - quota 3,20 m slm e 5,90 m slm).

*Si specifica che le modifiche previste in variante non comportano alcuna variazione a quanto contenuto negli elaborati a firma dell'Ing. Alberto Pera (Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del D.Lgs 192/2005, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici redatti per l'edificio di vendita e per l'edificio direzionale) che rimangono pertanto immutati.*

## Standards (cfr D06)

Data l'ampiezza dell'area e la necessità emergente di aumentare la capacità di parcheggio dell'intero ambito in relazione alla realizzazione in corso dell'A.I.O. 2 riguardante la realizzazione dell'edificio commerciale, si prevede di suddividere l'intervento in tre Ambiti di Intervento Organico autonomi, al fine di rendere più velocemente attuabile la realizzazione dell'intera sistemazione a raso dell'intera area oggetto di S.U.A.

In particolare la variante riguarda la suddivisione dell' A.I.O. 1 in due ambiti A.I.O. 1/a (inerente la realizzazione di parcheggi privati a raso) e l'A.I.O. 1/b relativo all'edificio direzionale ed agli standard correlati.

In generale si prevede la seguente dotazione di standard in base a quanto stabilito nella scheda di piano per la zona R11S.

### Ambito di Intervento Organico 1a

A.I.O. 1/a: nessun standard richiesto

### Ambito di Intervento Organico 1b

A.I.O. 1/b

Parametri di riferimento: Superficie Lorda: 2.310 mq  
Volume Lordo: 9.149 mq

#### Standards Richiesti:

Aree da destinare a spazio pubblico:

per parcheggio: 0,5 x 80% sup. lorda  
0,5 x 80% 2.310= 924 mq

per servizi zonali 0,5 x 80% sup. lorda  
0,5 x 80% 2.310= 924 mq

Aree private da asservire

a verde: 5,00 mq /100 mc  
5,00 x 9.149/100= 457,45 mq

a parcheggio 15,00 mq /100 mc  
15,00 x 9.149/100= 1.372,75 mq

### Standards Reperiti:

Data la localizzazione dell'area di intervento, si è deciso di cedere a uso pubblico una porzione dell'edificio direzionale stesso (piano terra e piano primo), ed al fine di soddisfare la dotazione prevista come servizi zonali, di implementare parte della quota a parcheggio prevista; per quanto concerne la quota a verde questa si ritiene soddisfatta dalla superficie destinata a piazza pubblica che viene dotata di un sistema a verde pensile in vaso e di un insieme di sedute.

Si evidenzia che i parcheggi pertinenziali saranno reperiti utilizzando i parcheggi privati realizzati nell' A.I.O. 1/a

### Piazza Pubblica

$$S = 1.150 \text{ mq} > 457,25 \text{ mq (quota verde)}$$

Porzione di edificio direzionale a destinazione pubblica :

$$S = 280 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = 560 \text{ mq (quota servizi zonale)}$$

Parcheggi pubblici e privati:

$$S = 2.745,70 \text{ mq (1.372,85 mq a piano)} > 2.660,35 \text{ mq (di cui parte di quota servizi zonali } 364 \text{ mq} + 924 \text{ mq di parcheggi pubblici} + 1.372,75 \text{ mq parcheggi da asservire)}$$

Per quanto concerne il **Ambito di Intervento Organico 2** (media struttura di vendita) viene prevista la seguente dotazione di standards, stabiliti secondo quanto disposto dalla L.R. 1/2007 e dalla scheda di piano.

Parametri di riferimento:

Superficie Lorda: 2.017 mq

Volume Lordo: 12.203,15 mq

Superficie di Vendita: 1.354 mq

Standards Richiesti:

Aree da destinare a spazio pubblico:

per servizi zonali	$0,5 \times 80\% \text{ sup lorda}$
	$0,5 \times 80\% 2.017 = 806,80 \text{ mq}$

Aree private da asservire

a verde:  $5,00 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$   
 $5,00 \times 12.203,15 / 100 = 610,15 \text{ mq}$

Aree da destinare a parcheggio (L.R. 1/2007) comprensivi di quota pubblica e privata

per superficie di vendita da 0 mq a 800 mq  $800 \times 1,5 \text{ mq} = 1.200,00 \text{ mq}$

per superficie di vendita da 801 mq a 1500 mq  $554 \times 2,5 \text{ mq} = 1.385,00 \text{ mq}$

totale  $2.585,00 \text{ mq}$

Standards Reperiti:

Data la localizzazione dell'area di intervento si è deciso di destinare parte dello standard a servizi zonali a parcheggio e parte a verde.

Parcheggi pubblici e privati

$S = 3.044,45 \text{ mq} > 2.835,00 \text{ mq}$  ( di cui  $2.585,00 \text{ mq}$  quota parcheggio +  $250 \text{ mq}$  parte quota servizi zonali)

dei quali la quota pubblica prevista (in riferimento alla tabella di zona -  $0,5 \times 80\% 2.017 \text{ mq}$ ) risulta essere  $806,8 \text{ mq}$  maggiorata di  $250 \text{ mq}$ -servizi zonali- per un totale quindi di  $1.056,80 \text{ mq}$

Verde Pubblico

$S = 1.177,05 \text{ mq} > 1.166,95 \text{ mq}$  (di cui  $610,15 \text{ mq}$  quota a verde +  $556,80 \text{ mq}$  parte quota servizi zonali)

Si specifica che la superficie destinata a verde è identificata nella collinetta localizzata nel limitare sud dell'intervento.

## **Vibilità interna(cfr V16)**

In ottemperanza a quanto disposto dalla DCR 31 del 17/12/2012 e in funzione delle prescrizioni in fase attuative si specifica che per quanto concerne il parcheggio della struttura commerciale (Ambito di Intervento Organico 2) si prevede la realizzazione di tre diversi accessi; due destinati alla clientela e uno, posizionato nella parte centrale, destinato alle merci.

Si specifica inoltre che l'approvvigionamento delle merci è previsto esclusivamente nelle ore notturne/prima mattina in giorni specifici della settimana, e che nella giornata precedente alcuni stalli, individuati nell'elaborato grafico di riferimento, verranno resi non utilizzabili attraverso l'uso di alcuni dissuasori mobili, tale accorgimento garantirà un facile transito anche di articolati di grandi dimensioni.



## **Dimostrazione rispetto indice fondiario e territoriale**

Volume edificabile in progetto: 22.344,34 mc

Superficie in proprietà/ superficie territoriale: 9.305 mq

in riferimento a quanto definito nel R.E.C. (quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione - voce 1 e voce 3)

Superficie fondiaria: 6.719,30 mq

in riferimento a quanto definito nel R.E.C. (quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione - voce 2 voce 4 e voce 6)

Indice di zona:  $22.344,34 \text{ mc} / 9.305 \text{ mq} = 2,40 \text{ mc/mq} < 2,88 \text{ mc/mq}$

Indice fondiario:  $22.344,34 \text{ mc} / 6.719,30 \text{ mq} = 3,33 \text{ mc/mq} < 5,00 \text{ mc/mq}$

## **Sottoservizi e regimentazione delle acque meteoriche (cfr V09)**

Il progetto prevede l'allacciamento dei due edifici alle reti esistenti, in riferimento a quanto indicato nell'elaborato grafico V09.

Per quanto concerne la regimentazione delle acque si stabilisce di demandare alle successive fasi progettuali una più specifica identificazione della stessa.

Si precisa inoltre che in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 57 del regolamento edilizio comunale più del 30% della superficie del lotto di intervento presenta una pavimentazione drenante; come viene di seguito dimostrato:

Superficie lotto: 10.306,20 mq

Superficie drenante minima: 30% Superficie lotto: 3.091,86 mq

Superficie drenante in progetto: 1.177,05 mq (area a verde pubblico) + 629,05 mq (aiuole) + 1.359,65 (stalli parcheggio media struttura di vendita in autobloccanti): 3.165,75 mq

Superficie drenante in progetto > Superficie drenante minima

3.165,75 mq > 3.091,86mq

## Fasi di attuazione (cfr V13)

Si propone la suddivisione delle fasi di attuazione in relazione alla divisione nei tre Ambiti di Intervento Organico evidenziati in precedenza e rappresentati nello schema allegato.

LOTTO 1 - Realizzazione marciapiede via La Braja, illuminazione, arredo urbano su via La Braja, sottoservizi interni al lotto - Ambito di Intervento Organico 2 - Realizzazione opere a scomuto relative al A.I.O. 2, verde pubblico, parcheggio, media struttura di vendita

### LOTTO 2

Ambito di intervento A.I.O. 1/a realizzazione di parcheggio privato a raso

### LOTTO 3

Ambito di Intervento Organico 1/b - Realizzazione opere a scomuto relative al Ambito di Intervento Organico 1/b, parcheggi pubblici e asserviti, piazza, collegamenti con la viabilità esistente, edificio direzionale.



## Oneri e urbanizzazioni primarie e secondarie

I contributi concessori vengono distinti per ogni Ambito di Intervento Organico e vengono calcolati in funzione della superficie di riferimento (L.R. 25/1995) e alla tariffa indicata dalla tabella comunale per la categoria funzionale distribuzione al dettaglio e uffici -217,63 €/mq-. Si specifica che tale indicazione è puramente indicativa e verrà effettuata con precisione in sede di rilascio dei permessi di costruire.

- Ambito di Intervento Organico 1/a - Superficie di riferimento 1695,00 mq

Contributi concessori		
A	Costo di costruzione (non scomputabile) tariffa di riferimento 0,00 €/mq	0,00 €
B1+B2	Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetta a scomputo per convenzione) Quota per opere di urbanizzazione di interesse generale (soggetta a scomputo per convenzione) tariffa di riferimento 9,99 €/mq	16.933,05 €
	Totale A +B1+B2	16.933,05 €

Valore complessivo delle opere scomputabili (B1+B2) = 16.933,05 €

- Ambito di Intervento Organico 1/b - Superficie di riferimento 1.365,24 mq (rif. V07)

Contributi concessori		
A	Costo di costruzione (non scomputabile) tariffa di riferimento 50,52 €/mq	68.971,92 €
B1	Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetta a scomputo per convenzione) tariffa di riferimento 125,33 €/mq	171.105,52 €
B2	Quota per opere di urbanizzazione di interesse generale (soggetta a scomputo per convenzione) tariffa di riferimento 41,78 €/mq	57.039,72 €
	Totale A +B1+B2	297.117,16 €

Valore complessivo delle opere scomputabili (B1+B2) = 228.145,24 €

- Ambito di Intervento Organico 2

EDIFICIO COMMERCIALE - Superficie di riferimento 1.824,05 mq (rif V08)

Contributi concessori		
A	Costo di costruzione (non scomputabile) tariffa di riferimento 40,58 €/mq	74.018,20 €
B1+B2	Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetta a scomputo per convenzione) Quota per opere di urbanizzazione di interesse generale (soggetta a scomputo per convenzione) tariffa di riferimento 134,22 €/mq	244.825,74 €
	Totale A +B1+B2	318.843,94 €

PARCHEGGIO PRIVATO - Superficie di riferimento 1.349,23 mq

Contributi concessori		
A	Costo di costruzione (non scomputabile) tariffa di riferimento 0,00 €/mq	0,00 €
B1+B2	Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetta a scomputo per convenzione) Quota per opere di urbanizzazione di interesse generale (soggetta a scomputo per convenzione) tariffa di riferimento 9,99 €/mq	13.478,80 €
	Totale A +B1+B2	13.478,80 €

Valore complessivo delle opere scomputabili (B1+B2)= 244.825,74 € + 13.478,80 €= 258.304,54 €

## Costi di costruzione e stima dell'intervento

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie. Si fa riferimento alla tavola grafica V09a e V09b per l'individuazione planimetrica delle stesse. Di seguito vengono elencate le opere di Urbanizzazione:

- a) rete fognaria e di raccolta acque meteoriche;
- b) parcheggi pubblici;
- c) illuminazione pubblica;
- d) viabilità d'uso pubblico di interesse esclusivo;
- e) viabilità d'uso pubblico di interesse generale;
- f) verde pubblico.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. 380/2001 e s.m., le suddette opere si configurano tutte come urbanizzazioni primarie. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a sua cura e spese le reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo punto della presente relazione.

Di seguito viene precisate le opere per ogni Ambito di Intervento Organico

### AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 1/a

Nessuna opera scomputabile

### AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 1/b

Valore complessivo delle opere scomputabili (B1+B2)= 228.145,24 €

**Si propone a scomputo la realizzazione del piano di parcheggi destinato in cessione pubblica (quota 3,20 m slm).**

## AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO 2

Valore complessivo delle opere scomputabili (B1+B2)= 258.304,54 €

**Si propone a scomputo la realizzazione della parte di parcheggio a destinazione pubblica (che assorbe la quota da destinare a servizi zonale 250 mq e la superficie a parcheggio pubblico 806,80 mq; per un totale complessivo di 1.056,80 mq), e la parte destinata a verde pubblico attrezzato che assorbe la rimanente superficie da destinare a servizi zonali (556,80 mq).**

**Si prevede inoltre la realizzazione di un'opera di urbanizzazione esterna al lotto, concordate preliminarmente con l'Amministrazione comunale, da realizzare a scomputo per la rimanente somma di contributo concessorio.**

**Tale opera è oggetto di uno studio di fattibilità redatto dal Geom. Lucio Odella riportato all'interno del SUA -Elaborato D09b-, e che si configura nella realizzazione di un edificio destinato a spogliatoi sito all'interno del Complesso Sportivo Chittolina, nella misura indicata nell'allegata tabella di costi -Allegato D-.**

**Si specifica che tale opera assorbe la quota di interesse generale -B2- e parte della quota di interesse esclusivo -B1-.**

Di seguito viene inserito uno schema planimetrico -Allegato C- in cui vengono evidenziate le aree a standards realizzate a scomputo.

ALLEGATO A  
scheda di zona R11S



Albisola Superiore Albisola Marina Bergeggi Quiliano Savona Vado Ligure	<b>PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE SAVONESE</b>  Variante Intermedia	<b>1. DENOMINAZIONE</b> <b>2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA</b> 1. Zona territoriale omogenea 2. Destinazione  3. Tipo <b>3. UBICAZIONE</b> <b>4. SUPERFICIE</b> <b>5. POPOLAZIONE INSEDIABILE</b>	: R 11 S  : Lettera B art. 2, D.M. 2/4/1968 : Direzionale con attività complementari e residenza a prevalente carattere "retroportuale" : Ristrutturazione : Comune di Vado Ligure : ha 1,09 : abitanti/addetti	<b>ZONA</b>  <b>R 11 S</b>
7. NOTE :		6. EDIFICAZIONE		Con Piano esecutivo.
(1) tale parametro individua la superficie massima di progetto calcolata al netto dei muri perimetrali, dei vani tecnici, delle autorimesse interrato e delle superfici per servizi pubblici.  (2) tale parametro si intende riferito al lordo di vani tecnici e di servizio già previsti nel progetto di SUA con l'esclusione dei parcheggi interrati (lotto) e del volume per servizi pubblici.		<b>1. Estensione minima del S.U.A.</b>  <b>2.1. Indice di zona</b>  <b>2.2. Indice fondiario massimo</b>  <b>3. Aree a spazio pubblico:</b> - per parcheggio * destinazione direzionale/commerciale/servizi alla persona * destinazione produttiva/artigianale * destinazione residenziale - per servizi zonali * destinazione direzionale/commerciale/servizi alla persona * destinazione produttiva/artigianale * destinazione residenziale <b>4. Aree private da asservire:</b> - a verde * destinazione direzionale/commerciale/servizi alla persona * destinazione produttiva/artigianale * destinazione residenziale  - a parcheggio: * destinazione direzionale/commerciale/servizi alla persona * destinazione produttiva/artigianale * destinazione residenziale  <b>5. Tipologia edilizia:</b> - altezza massima, piani fuori terra, distanze - superficie di pavimento massima (1) - volume edificabile massimo (2)	ha  mc/mq  mc/mq  mq mq/addetti mq/100 mc  mq % mq/100 mc  mq/100 mc % mq/100 mc  mq/100 mc % mq/100 mc  mq mc	Intera zona  2,88  5,00  0,5 * 80% sup lorda (Ex D.M. 1444/1968) 5,00 2,50  0,5 * 80% sup lorda (Ex D.M. 1444/1968) (5+5) % sup coperta 15,50  5,00 15% sup coperta 5,00  15,00 10% sup coperta 10,00  definite in sede di SUA 6.500 27.800

## ALLEGATO B

tabella riassuntiva dati di progetto

	da scheda	in progetto
<b>Estensione di SUA</b>	intera zona	S:10.306,20 mq

#### **Destinazione direzionale con attività complementari**

Superficie a destinazione direzionale	2.310 mq
Superficie direzionale pubblica	560 mq
Superficie commerciale (attività complementare)	2.017 mq

<b>Volumi esistenti da confermare</b>	nessuno
---------------------------------------	---------

<b>Indice di Zona</b>	2,88 mc/mq	2,40 mc/mq
<b>Indice fondiario</b>	5,00 mc/mq	3,33 mc/mq

#### **Rapporto di copertura**

Ambito Intervento Organico 1		
lotto 1 S: 1.792,70 mq	Superficie coperta: 385 mq	Rap. Copertura: 0,21
Ambito Intervento Organico 2		
lotto 2 S: 8.517,50 mq	Superficie coperta: 2.507,17 mq	Rap. Copertura: 0,29

#### **Superfici destinate a Standards Urbanistici** (in rispetto a quanto stabilito dalla scheda di Piano e dalla L.R. 1/2007)

##### Ambito Intervento Organico 1b

Piazza Pubblica	S= 1.183,75 mq
Porzione di edificio direzionale a destinazione pubblica :	S= 560 mq
Parcheggi pubblici e privati:	S= 2.743,60 mq

##### Ambito Intervento Organico 2

Parcheggi pubblici e privati	S= 3.044,45 mq
dei quali la quota pubblica prevista S=1.074,70 mq	
Verde pubblico	S= 1.177,05 mq

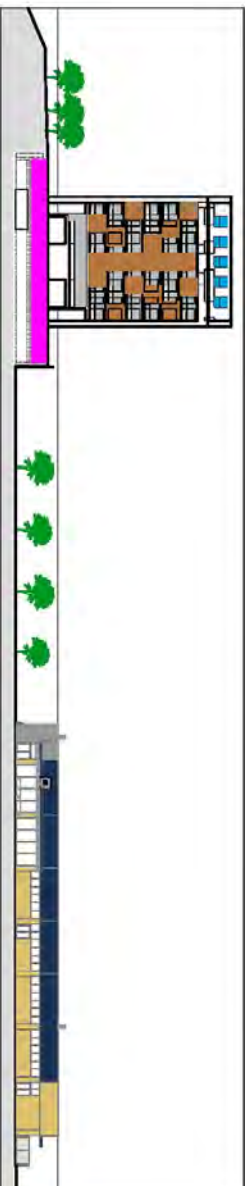
## ALLEGATO C

individuazione standards a scomputo

# INDIVIDUAZIONE STANDARDS A SCOMPUTO



- PARCHEGI PUBBLICI A.L.O. 1b
- PARCHEGI PUBBLICI A.L.O. 2
- VERDE PUBBLICO A.L.O. 2



ALLEGATO D  
costi dell'intervento

Ambito di Intervento Organico 1					
OPERE A SCOMPUTO					
Descrizione	Costo unitario	Quantità	Importo		
Realizzazione di parcheggio in struttura collegato a edificio direzionale (superficie netta 1.372,35 mq)	350,00 €/mq	1.578,00 mq	552.300,00	€	
Allaccio alla rete fognaria	70,00 €/ml	108,00 m	7.560,00	€	
TOTALE A SCOMPUTO			559.860,00		

OPERE NON A SCOMPUTO					
Descrizione	Costo unitario	Quantità	Importo		
Realizzazione di parcheggio pertinenziale in struttura collegato a edificio direzionale (superficie netta 1.372,85 mq)	350,00 €/mq	1.578,00 mq	552.300,00	€	
Realizzazione di edificio direzionale	380,00 €/mc	10.964,14 mc	4.166.373,20	€	
Sistemazione Piazza pubblica	35,00 €/mq	1.156,38 mq	40.473,30	€	
Sistemazione Piazza Pubblica illuminazione e arredo urbano – verde pensile e panchine-	23,50 €/mq	1.156,38 mq	27.174,93	€	
Sistema di collegamento via La Braja Piazza Pubblica (scale e rampe)	380,00 €/mq	168,00 mq	63.840,00	€	
Allacci ai sottoservizi	25.000,00 €/corpo	1,00	25.000,00	€	
TOTALE NON A SCOMPUTO			4.875.161,43		

Ambito di Intervento Organico 2					
OPERE A SCOMPUTO INTERNE AL LOTTO					
Descrizione	Costo unitario	Quantità	Importo		
Realizzazione di parcheggio pubblico con stalli in autobloccanti e strada di distribuzione interna in asfalto, compreso di illuminazione esterna	82,00 €/mq	1.056,80 mq	86.657,60	€	
Sistemazione Verde Pubblico Piantumazione vegetazione arborea e tappeto erboso	10,55 €/mq	556,80 mq	5.874,24	€	
Sistemazione Verde Pubblico illuminazione e arredo urbano	12,30 €/mq	556,80 mq	6.848,64	€	
Impianto di irrigazione aree verdi	8,35 €/mq	556,80 mq	4.649,28	€	
Allaccio alla rete fognaria	70,00 €/mq	23,00 mq	1.610,00	€	

OPERE A SCOMPUTO ESTERNE AL LOTTO					
Descrizione	Costo unitario	Quantità	Importo		
Realizzazione di parte di opere necessarie alla realizzazione di un edificio destinato a spogliatoi sito all'interno del Complesso Sportivo Chitolina			200.050,00	€	
TOTALE A SCOMPUTO			305.689,76	€	

OPERE NON A SCOMPUTO					
Descrizione	Costo unitario	Quantità	Importo		
Sistemazione aiuole verdi in prossimità del marciapiede comprensive di piantumazione arborea e tappeto arboreo	10,50 €/mq	300,00 mq	3.150,00	€	
Realizzazione marciapiede su via la Braja	120,00 €/mq	324,00 mq	38.880,00	€	
Sistemazione aiuole di mitigazione muraglione esistente altra proprietà	8,96 €/mq	35,00 mq	313,60	€	
Sistemazione aiuole di mitigazione altra proprietà -lato nord- con trapianto esemplari di peri	13,80 €/mq	258,00 mq	3.560,40	€	
Realizzazione di edificio commerciale	320,00 €/mc	12.203,15 mc	3.905.008,00	€	
Sistemazione esterna area privata	75,00 €/mq	1.460,00 mq	109.500,00	€	
Realizzazione di parcheggio pubblico con stalli in autobloccanti e strada di distribuzione interna in asfalto, compreso di illuminazione esterna	82,00 €/mq	1.987,65 mq	162.987,30	€	
Sistemazione Verde Pubblico Piantumazione vegetazione arbustiva e tappeto erboso - area a verde pubblico - parte restante non a scomputo	9,40 €/mq	621,00 mq	5.837,40	€	
Impianto di irrigazione aree verdi	8,35 €/mq	1.214,00 mq	10.136,90	€	
Allacci ai sottoservizi	20.000,00 €/corpo	1,00 corpo	20.000,00	€	
TOTALE NON A SCOMPUTO			4.259.373,60	€	

ALLEGATO E

invito ex art. 18 L.R. 24/1987 inviato via pec a R.F.I. spa in data 04/11/2019

Si specifica che tale documento non necessita di modifiche data l'entità e la natura della variante



Savona, 31 ottobre 2019

(a mezzo pec)

Spett.le  
R.F.I. S.p.a.  
Piazza Croce Rossa 1-00161 Roma

rfi-dpr-ge@pec.rfi.it  
rfi-dpr-rm@pec.rfi.it

**Oggetto: S.U.A. di iniziativa privata in Vado Ligure, zona R11S di  
P.R.G. Invito ex art. 18 legge regionale n. 24 del 1987.**

La scrivente Società, avente disponibilità delle relative aree (in forza di contratto preliminare di compravendita siglato il 05 febbraio 2019) catastalmente individuate al foglio 30 mappali 389-391-401, ha intenzione di predisporre e presentare al competente Comune uno strumento urbanistico attuativo inerente la zona di Piano regolatore indicata in oggetto, nella quale sono inclusi anche alcune porzioni immobiliari che - seppure da decenni utilizzati per percorrenze viarie comunali (strada e marciapiedi) - risultano ancora catastalmente intestati a Codesta Società (foglio 30 mappale 42).

In considerazione di ciò, si invita Codesta Società, ove lo ritenga di sua convenienza, a partecipare alla relativa progettazione - in tal caso condividendone le spese, - nonché ai relativi impegni urbanizzativi.

Questo dichiarandosi disponibile in tal senso entro quindici giorni dal ricevimento della presente.

Creomar Srl- Via Valletta San Cristoforo 26 B3 -17100 Savona  
PI 01612880094

Laddove Codesta Società, per contro, non intenda partecipare all'iniziativa o, comunque, non riscontri la presente entro il predetto termine, la scrivente procederà autonomamente, a sua cura e spese ed accollandosi ogni obbligo urbanizzativo, alla predisposizione ed alla presentazione del predetto Piano particolareggiato, non prevedendo alcunché di innovativo sulle aree intestate a Codesta Società (che verranno mantenute agli attuali utilizzi), né fruendo del relativo indice edificatorio.

Grati per l'attenzione, si porgono cordiali saluti..

*Criemar S.r.l.*  


**fabio.poggio@archiworldpec.it**

---

**Da:** <posta-certificata@pec.actalis.it>  
**Data:** lunedì 4 novembre 2019 09:45  
**A:** <fabio.poggio@archiworldpec.it>  
**Allega:** daticert.xml; postacert.eml  
**Oggetto:** CONSEGNA: SUA di iniziativa privata in Vado Ligure, zona R11S di PRG -INVITO EX ART18 L.R. 24/1987

### **Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 04/11/2019 alle ore 09:45:15 (+0100) il messaggio  
"SUA di iniziativa privata in Vado Ligure, zona R11S di PRG -INVITO EX ART18 L.R. 24/1987"  
proveniente da "fabio.poggio@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a "rfi-dpr-dtp.rm@pec.rfi.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20191104094514.17368.582.1.69@pec.aruba.it

**fabio.poggio@archiworldpec.it**

---

**Da:** <posta-certificata@pec.actalis.it>  
**Data:** lunedì 4 novembre 2019 09:41  
**A:** <fabio.poggio@archiworldpec.it>  
**Allega:** daticert.xml; postacert.eml  
**Oggetto:** CONSEGNA: SUA di iniziativa privata in Vado Ligure, zona R11S di PRG -INVITO EX ART18 L.R. 24/1987

### **Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 04/11/2019 alle ore 09:41:03 (+0100) il messaggio  
"SUA di iniziativa privata in Vado Ligure, zona R11S di PRG -INVITO EX ART18 L.R. 24/1987"  
proveniente da "fabio.poggio@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a "rfi-dpr-dtp.ge@pec.rfi.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20191104094101.01960.475.1.68@pec.aruba.it