

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

COMUNE DI VADO LIGURE

ELABORATO GRAFICO 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

NOTE INTEGRATIVE ALLA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Numero elaborato

V2 b int

Nome file

-

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
02/04/2021

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

La presente nota alla relazione integrativa alla Relazione Tecnica Illustrativa è tesa a mettere in evidenza le differenze previste dalla Variante al SUA presentata e riporta in forma sintetica le specificità relative al Rapporto Preliminare di VAS.

Si specifica che le modifiche oggetto della presente variante sono:

- recepimento delle varianti conseguenti all'approfondimento progettuale avvenuto in fase di richiesta e conseguente rilascio del permesso di costruire AIO2;

in particolare:

- diversa disposizione dei pannelli fotovoltaici
- lievi modifiche di disposizione interne alla struttura di vendita -con conseguente modifica superficie utile e di vendita-
- modifica della viabilità e degli accessi interni al parcheggio
- modifica sistema del verde interno al parcheggio (implemento degli elementi arborei posti auto interni, modifica essenze filare verde parallelo all'edificio, modifica delle essenze dei rampicanti mitigante del muro di confine esistente)
- proseguimento della cortina arborea su via La Braja
- inserimento di area attrezzata nell'area a verde pubblico
- inserimento cabina elettrica area a verde pubblico
- recepimento della modifica al verde pensile, di cui non si era ancora data evidenziazione grafica, in osservanza a quanto espresso dalla Commissione competente per le procedure comunali di valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla Legge Regionale 32/2012 e s.m.i., nelle sedute del 26/06/2020-13/07/2020-11/08/2020 (che richiedeva progettazione di un vero e proprio verde pensile corredato da impianto arboreo arbustivo). Si prevede quindi la sistemazione delle aiuole con le tecniche e il materiale del verde pensile intensivo leggero, anziché la collocazione delle piante in vaso come nell'idea progettuale originaria.
- suddivisione dell'AIO 1 in due diversi Ambiti di intervento Organico AIO1a e AIO1b; tale suddivisione ha conseguentemente generato alcune modifiche di distribuzione del parcheggio seminterrato al fine di garantire la massima compatibilità delle opere dei due ambiti (modifica stalli interni, giacitura rampe e accesso con conseguente implemento della superficie interna destinata a parcheggio)

In particolare vengono di seguito evidenziate le differenze tra i diversi elaborati:

V01a nessuna modifica

V01b nessuna modifica

V02a nessuna modifica

V02b viene aggiornata con la nuova suddivisione degli Ambiti di Intervento Organico

V03 nessuna modifica

V04 nessuna modifica

V05 inserimento di nuova planimetria con evidenziazione della suddivisione dell'AIO1 in AIO1a e AIO1b. In riferimenti ai dati riportati si segnalano:

- l'evidenziazione della superficie a parcheggio prevista nell'AIO1a (S. 1.695,00 mq)
- la modifica della superficie di pavimento indicata a "piano seminterrato destinato a parcheggio pertinenziale" che varia da 1.311,51 mq a 1371,55 mq in adeguamento alla modifica dell'area verde e del sistema di accesso alla piazza pubblica (in ottemperanza a quanto richiesto in sede di approvazione del permesso di costruire dell'AIO 2)
- Conseguente modifica del volume della Piastra seminterrata Torre (da 3.894,02 mc a 3.818,91 mc)
- Conseguente modifica del Volume totale Torre e Piastra (da 14.958,16 mc a 14.783,05 mc e in riferimento al volume con esclusione dei volumi pubblici da 10.178,75 mc a 10.141,19 mc)

Si specifica che i Volumi e le Superfici rimangono comunque inferiori a quelli stabiliti come massimi dalla scheda di piano

V06 Aggiornamento dell'elaborato.

In relazione al prospetto su via La Braja viene modificato il sistema di accesso alla piazza pubblica e aggiornato con l'inserimento della continuazione della quinta arborea.

Le planimetrie recepiscono le modifiche precedentemente enunciate

In riferimenti ai dati riportati si segnalano:

- l'evidenziazione del fatto che per la tipologia delle opere previste nell'AIO1a non vengono previsti standards
- Per quanto concerne l'AIO 1b le modifiche di progetto non hanno generato modifiche alle dotazioni di standards richieste e precedentemente esplicitate per l'AIO 1.
- Per quanto concerne l'AIO 2 vengono recepiti i dati esplicitati nelle dotazione di standards richieste nel Permesso di Costruire
- La dotazione di standards risulta implementata in riferimento all'incremento della superficie destinata a parcheggio pubblico e privato dell'AIO 1b ex AIO1 (circa 60mq a piano)

V07a NUOVO ELABORATO - Elaborato grafico inerente l'AIO 1a precedentemente non presente in cui viene rappresentata l'entità e le caratteristiche delle opere previste in realizzazione nell'Ambito

V7b -aggiornamento precedente elaborato D07 in particolare si evidenzia la modifica del Prospetto laterale (aggiornamento sistema di accesso), della pianta parcheggio quota 3,20 e 5,90 (ampliamento superficiale e suddivisione interna) e della sezione trasversale (aggiornamento verde pensile e piani seminterrati). In riferimento ai dati dimensionali riportati vengono aggiornati quelli relativi o che tengono conto dei seminterrati. L'edificio fuori terra non subisce modifiche.

V08a Aggiornamento dei dati contenuti (superficie di vendita e superficie utile) in riferimento a quanto derivato dall'approfondimento progettuale conseguente al Permesso di Costruire ottenuto

V08b nessuna modifica

V09a recepimento della nuova planimetria ma nessuna modifica di contenuti inerenti all'oggetto dell'elaborato

V09b nessuna modifica

V10 aggiornamento dei render

V10bis nessuna modifica

V11 aggiornamento inerente al capitolo “parametro di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale” (viene recepito come stato di fatto il SUA approvato e il pdc) e al capitolo “descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera e dei render di progetto allegati”.

V12 a aggiornamento in riferimento al parcheggi AIO 1a/AIO1b

V12b aggiornamento conseguente alle modifiche planimetriche piazza e verde pubblico

V13 aggiornamento dell'elenco tavole e modifica articolo 11 (margini di flessibilità)

V14 L'atto unilaterale proposto viene consegnato in prima bozza come nuova sottoscrizione recependo la suddivisione dell'ambito 1 in due separati

V15a e c Il progetto del verde recepisce le indicazioni scaturite in fase autorizzative precedenti, in particolare il proseguimento della quinta arborea su via la Braja e la progettazione di un vero verde pensile sulla piazza

V15b nessuna modifica

V16 recepimento della viabilità come stabilita dal permesso di costruire e aggiornamento con modifiche planimetriche verde

V17 aggiornamento con prospetto (le modifiche del prospetto sono legate all'aggiornamento delle modalità di accesso alla piazza e all'area verde e al recepimento del procedimento della quinta arborea)

V18 Rapporto Preliminare di VAS - Accoglie nella sua redazione le modifiche precedentemente indicate - suddivisione dell' AIO1 in due AIO (AIO1a e AIO1b)-. Complessivamente si ritiene che trasformazioni urbanistiche proposte, come meglio descritte nei punti precedenti non abbiano alcun impatto negativo sull'ambiente, sul patrimonio culturale , sulla vita delle persone e quindi posseda le caratteristiche atte a motivare la sua esclusione dal procedimento di assoggettabilità di Valutazione Ambientale Strategica come peraltro già acclarato per il SUA iniziale di cui la presente proposta costituisce variante.