COMUNE DI VADO LIGURE

Zona S16 Bis

Strumento Urbanistico Attuativo 2021

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 Scopo dello Strumento Urbanistico Attuativo Zona S16 Bis (già D3 ed F3)

Scopo dello Strumento Attuativo è la definizione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione nuova, di completamento e di integrazione, nonché all'inserimento di opere pubbliche o di uso pubblico al fine di una riqualificazione urbana ed ambientale dell'intera area.

Art.2 Estensione dello S.U.A.

L'area interessata dallo SUA insiste in zona S16 Bis (già 13 ed F3) del P.R.G.vigente.

La zona S16 Bis oggetto del presente SUA è collocata geograficamente fra Via Trieste, a sud e a sud est, il tracciato del torrente Segno a nord, le aree occupate da attività artigianali ad ovest.

L'intervento si fa carico di alcune soluzioni progettuali che interessano da una parte, con Via Piave e via Sabazia, il limite dell'antico nucleo di Vado (il Comune e la Parrocchiale di San Giovanni), e dall'altra le zone artigianali e quelle relative alla sistemazione del varco doganale, e rappresenta un'area "cerniera" di importante valore strategico dal punto di vista della distribuzione viaria.

Art.3 Elaborati componenti lo S.U.A.

Compongono il progetto di S.U.A. della zona S16 Bis e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati:

- Tav. 01 – SUA 2009: planimetria quota +13.50
- Tav. 02 – SUA 2009: planimetria quota +19.50
- Tav. 03 – SUA 2009: planimetria quota +25.00
- Tav. 04 – SUA 2009: planimetria copertura
- Tav. 05 – SUA 2009: sezioni generali
- Tav. 06 – PROGETTO: planimetria quota +13.60
- Tav. 07 – PROGETTO: planimetria quota +19.50

- Tav. 08 – PROGETTO: planimetria quota +25.00
- Tav. 09 – PROGETTO: planimetria copertura
- Tav. 10 – PROGETTO: sezioni generali
- Tav. 11 – Raffronto tra Variante di SUA (approvata 23.04.2009) e il Progetto 2020: planimetria quota +13.60
- Tav. 12 – Raffronto tra Variante di SUA (approvata 23.04.2009) e il Progetto 2020: planimetria quota +19.50
- Tav. 13 – Raffronto tra Variante di SUA (approvata 23.04.2009) e il Progetto 2020: planimetria quota +25.00
- Tav. 14 – Raffronto tra Variante di SUA (approvata 23.04.2009) e il Progetto 2020: planimetria copertura
- Tav. 15 – Raffronto tra Variante di SUA (approvata 23.04.2009) e il Progetto 2020: sezioni generali
- Tav. 16 – PROGETTO: dimostrazione volumi fabbricati
- Tav. 17 – PROGETTO: dimostrazione volumi fabbricati tra SUA (approvato 23.04.2009) e progetto
- Tav. 18 - PROGETTO: planimetria LOTTI S.U.A.
- Relazione Tecnica Di Accompagnamento Alla Proposta Di Strumento Urbanistico Attuativo 2020
- Tabelle e Planimetrie per Individuazione Standard Pubblici e Standard Privati
- Rapporto Preliminare per lo Svolgimento della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della Legge Regionale 10 Agosto 2012 e s.m
- Relazione geologica
- Progetto Preliminare/Definitivo della Rotatoria su Via Piave
- Atto unilaterale d'obbligo/convenzione;

Art. 4 - Finalità delle Norme di Attuazione.

Le presenti Norme di Attuazione sono finalizzate alla integrazione degli elaborati grafici dello S.U.A. e della relativa convenzione, mediante la precisazione delle indicazioni ivi contenute.

Art. 5 - Individuazione delle destinazioni,

Lo S.U.A. prevede l'organizzazione delle aree comprese entro il proprio perimetro secondo le seguenti destinazioni:

- aree edificabili, ad uso privato o pubblico;
- aree riservate ad attrezzature e pubblici servizi costituenti urbanizzazione a supporto, compresa la viabilità veicolare ed i parcheggi.

Le aree comprese nello SUA possono essere destinate ai seguenti usi (specificati nel successivo art. 13 e negli elaborati grafici allegati mediante apposita simbologia):

- aree per attività commerciali e assimilabili
- aree per attività direzionali private o pubbliche
- parcheggi pubblici o di uso pubblico e spazi pubblici in genere;
- aree per servizi e parcheggi e spazi tecnologici
- aree per attrezzature ricreative
- aree per la viabilità, veicolare o pedonale, o di rispetto dell'alveo del torrente Segno
- verde privato;

Art. 6 - Aree da destinarsi ad edifici

Lo S.U.A. individua la volumetria, l'altezza e la tipologia degli edifici previsti dal Piano.

L'edificazione privata consentita è quella risultante dalle indicazioni planivolumetriche fissate dallo S.U.A. e dalle tabelle allegate, fatte salve le tolleranze *infra* precisate.

Gli edifici dovranno altresì rispettare le indicazioni del Regolamento di Igiene ed Edilizio e tutte le vigenti disposizioni che hanno incidenza sull'attività edilizia.

Art. 7 - Aree destinate alla circolazione e alla sosta

Lo S.U.A. prevede una separazione tra la circolazione veicolare e quella pedonale all'interno dell'area di intervento, nonché la formazione di aree a parcheggio pubblico e di nodi di scambio tra forme diverse di traffico ai margini ed all'interno dell'area stessa.

Coerentemente con tale impostazione lo S.U.A. recepisce il progetto di nuova viabilità retro portuale, nuovo varco doganale e palazzina uffici nonché il Progetto 708 nuova viabilità comunale in fregio al Centro Commerciale Molo 8.44 e alle aree S16.

Al sistema viario sopra descritto fanno riferimento anche gli accessi ai parcheggi interrati.

Le aree a servizio del commercio devono sottostare anche alla pertinente disciplina.

Tutte le aree relative a percorsi pedonali e per sosta previste dallo S.U.A. indicate negli elaborati grafici sono comunque soggette a servitù di pubblico passaggio.

Art. 8 Aree a servizi pubblici

Il rapporto fra gli spazi destinati agli insediamenti commerciali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive é determinato in relazione al volume complessivo a destinazione commerciale e direzionale, nel rispetto del D.M. n. 1444 del 1968, del P.R.G. e dello S.U.A. già approvato e si pone in variante connessa al S.U.G. ex art. 8 L.R. 24/1987 relativamente agli standard servizi zonali (in riferimento alle ridotte aree nell'intorno dell'edificio direzionale) e relativamente ai parcheggi privati (in riferimento ad un parametro 10 mq/100 mc derivato dal SUA 2009 per l'edificio direzionale).

Art. 9 - Durata

Lo S.U.A. ha una validità di dieci anni dalla sua definitiva approvazione.

Art. 10 - Valore normativo delle previsioni ed indicazioni

Per gli edifici e le opere private hanno valore vincolante, salve le tolleranze di cui *infra*, le previsioni indicate nelle tavole grafiche di progetto contenenti:

- allineamenti, altezze, dimensioni longitudinali e trasversali;
- lo schema della viabilità e dei percorsi pedonali;
- la destinazione d'uso delle aree;
- la destinazione d'uso degli edifici;
- l'estensione delle aree scoperte ed il loro rapporto con il costruito.

Art. 11 - Barriere architettoniche

I progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A. sia pubbliche che private devono contenere specifiche analisi e previsioni sul superamento delle barriere architettoniche, così come indicato nella documentazione progettuale esemplificativa, ai sensi della vigente normativa in materia.

Art.12 - Risparmio energetico

I progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A. devono contenere specifiche analisi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico ai sensi della vigente normativa in materia. L'introduzione di particolari tecnologie mirate all'abbattimento dei consumi energetici quali, facciate ventilate, muro di Trombe, pavimenti radianti, ecc. o per l'applicazione di energie alternative (quali il solare o il fotovoltaico), dovranno essere considerate nell'ambito di un preciso e documentato progetto, alla stessa stregua delle volumetrie tecniche.

Art. 13 - Delimitazione e potenzialità edificatoria delle aree dei singoli lotti.

Lo S.U.A. prevede la suddivisione in lotti delle aree all'interno del proprio perimetro, e comprende le aree destinate alla edificazione pubblica o privata, alla viabilità, a parcheggi, a spazi pubblici e a verde di arredo o di rispetto.

Ai sensi dell'art. 26, comma 26.1, secondo capoverso, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, la suddivisione in lotti ne determina definitivamente, ai fini del rilascio dei successivi titoli edilizi, la disciplina edificatoria e la densità fondiaria, prescindendo all'originario indice territoriale.

I lotti minimi di intervento [rif. Tavola 18] possono essere così suddivisi:

- lotto A (commerciale) di proprietà Le Terrazze di Vado
- lotto B (direzionale) di proprietà La Torre marina
- lotto C (logistico-portuale) di proprietà Autorità di Sistema Portuale e Interporto V.I.O.

La potenzialità edificatoria totale di nuova costruzione risulta, come dalle tabelle allegate, pari a mc. 178.031, che risulta conforme alla massima cubatura edificabile, raggiungendo un indice territoriale inferiore a 3 mc./mq., coerente con lo S.U.G. - zona S16 bis - e con la relativa tabella di zona.

Il presente S.U.A., attraverso l'intervento di bonifica, l'inserimento di spazi a servizio pubblico e la creazione della viabilità, deve intendersi quale operazione di riqualificazione dell'intera area.

Art. 14 - Cessione delle aree

Le aree cedute al Comune o gravate da uso pubblico vanno a far parte del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune di Vado Ligure.

Art. 15- Convenzione

Le indicazioni di S.U.A. che riguardano la nuova edificazione si realizzano previa stipulazione, con i soggetti attuatori aventi diritto, di apposita convenzione urbanistica, coerente con l'Atto unilaterale d'obbligo che costituisce parte integrante del Piano, da sottoscrivere, registrarsi e trascrivere, a favore del Comune di Vado Ligure, a cura degli stessi i soggetti attuatori.

Nella convenzione urbanistica devono essere previste le garanzie per l'adempimento dei relativi impegni urbanizzativi, oltre il rispetto degli obblighi accessori concernenti l'esecuzione dei lavori.

Art. 16 - Parcheggi e volumi seminterrati

Lo S.U.A. individua con apposita simbologia nelle tavole grafiche le aree seminterrate od interrate al di sotto della piastra, dove sono localizzati i parcheggi ad uso pubblico. La restante parte dei parcheggi risponde alle necessità del lotto.

Art.17 - Materiali e requisiti delle costruzioni e delle sistemazioni esterne

Ai progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A., sono demandate le ulteriori prescrizioni in merito ai materiali e ai requisiti delle costruzioni, con preferenza ai caratteri omogenei all'intorno e tali da produrre un risultato finale armonico.

Si indicano di massima le seguenti prefigurazioni progettuali per quanto riguarda l'esterno degli edifici privati visibile dalle pubbliche vie:

- finitura superfici verticali con pannelli omogenei di lastre in fibrocemento, in pannelli metallici isolanti, pareti vetrate o in pannelli costituiti da paramento esterno in malta cementizia fibro rinforzata. Il sistema di montaggio sarà a scomparsa tale da evidenziare la continuità del rivestimento;
- pavimentazioni esterne, pedonali e di uso pubblico in grès, cotto, pietra locale o tipo porfido ricostruito;
- per gli edifici commerciali si dovranno preferibilmente utilizzare strutture in c.a., grandi aperture tamponate in vetro con caratteristiche uniformi dell'intero intervento;
- le strutture della copertura e quelle portanti saranno intravireticolari ritti in NP trattati e finiti con un colore uniforme in tutto l'intervento;
- la stessa finitura omogenea dovrà comparire nell'edificio direzionale, dove, per una maggiore "leggerezza compositiva" sarà utilizzata una struttura in ferro;
- particolare approfondimento dovrà essere rivolto alla soluzione delle "facciate" interne non interessate dalle superfici vetrate, delle balconate praticabili, dei risvolti delle finestre, dei corpi aggettanti, ecc. che dovranno assumere le stesse caratteristiche della struttura portante;
- la copertura delle parti di uso pubblico dovrà essere in materiale trasparente e rispettare caratteristiche di buon isolamento e resistenza agli agenti atmosferici;
- le aree relative ai parcheggi del piano campagna e alla viabilità avranno finitura con asfalto bituminoso;
- gli spazi verdi dovranno rispettare le indicazioni emerse dallo studio vegetazionale e le prescrizioni derivanti dalla bonifica.

Si richiama inoltre il rispetto di tutti gli obblighi e vincoli presenti nell'atto dirigenziale di autorizzazione della Provincia di Savona prot. n. 2014/1470 del 24 marzo 2014, in particolare ai punti 8, 9, 10, 11 e 12 di seguito riportati:

8. Non potranno essere perforati pozzi per uso irriguo/idropotabile al fine dell'utilizzo delle acque di falda entro il perimetro del sito ed a valle dello stesso entro un raggio di 200 metri;
9. Nel lotto "4" non potranno essere realizzati in alveo escavazioni di qualsiasi genere al di sotto del metro di profondità, canalizzazioni, cavidotti interrati o simili e la realizzazione di pozzi d'emungimento acqua di qualsiasi tipo; nel caso detti scavi non potessero essere evitati il materiale di risulta dovrà essere correttamente gestito, con particolare riferimento alla normativa "rifiuti", e dovrà essere ripristinato con materiale conforme il metro di franco rispetto al materassino reno posto in loco.
10. Nei lotti 1,2,3,5,6,7 non potranno essere effettuate escavazioni al di sotto dei 2,5 m. dal p.c.;

11. Dovrà essere sempre mantenuta in perfetta efficienza, in qualità di misura di sicurezza, la impermeabilizzazione delle aree non edificate, ad eccezione delle aree verdi, come previsto dal progetto di bonifica e dalle prescrizioni impartite dagli Enti, anche in sede di conferenza;
12. Dovranno essere attivate le necessarie procedure per regolarizzare la posizione catastale del lotto 4.

Si dà atto che, con riferimento alla porzione del “Progetto n. 708 – Nuova viabilità comunale in fregio al centro commerciale Molo 8.44 e alle aree S16” che ricade in aree ex Fornicoke, la realizzazione di pali trivellati non è da considerarsi intervento di scavo in contrasto con i vincoli fissati in sede di approvazione dell’analisi di rischio e del progetto di bonifica e delle sue varianti nonché in sede di certificazione finale se effettuata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i. Le trivellazioni dovranno essere effettuate con “tubo forma” al fine di evitare la mobilitazione della potenziale contaminazione;*
- ii. Dovranno essere evitate iniezioni che possano diffondere la contaminazione;*
- iii. Tutti i terreni provenienti dalla trivellazione dei pali dovranno essere gestiti come rifiuti.*

Art. 18 - Soggetti attuatori dello S.U.A.

Gli interventi previsti dallo S.U.A. possono essere attuati:

- 1) dai proprietari dei singoli lotti o da soggetti attuatori aventi titolo, mediante rilascio di permesso di costruire o di titolo analogamente legittimante secondo legge;
- 2) dal Comune, per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione se non eseguite dal soggetto attuatore;

Art. 19 - Termini di attuazione delle urbanizzazioni

Per l’ultimazione delle opere di urbanizzazione dovranno seguirsi le apposite scadenze indicate in convenzione, fermo restando il termine ultimo di cui al precedente art. 9.

Art. 20 – Tolleranze e flessibilità

La delimitazione del perimetro dell’area interessata dallo S.U.A. e dei singoli lotti è indicata negli elaborati grafici allegati. Se in sede attuativa i relativi confini di proprietà richiedessero lievi variazioni, la delimitazione del perimetro seguirà tali modificazioni senza necessità di variante.

Per gli edifici e gli spazi pubblici la progettazione potrà motivatamente discostarsi dalle tavole di piano, nel rispetto delle indicazioni progettuali di massima desumibili dagli elaborati dello S.U.A..

Per gli edifici e gli spazi privati, nell’ambito della progettazione esecutiva, al fine di adeguarsi a richieste dell’Amministrazione Pubblica o per motivate esigenze progettuali, possono essere tollerate

variazioni plano-altimetriche, di allineamento e per quanto riguarda l'assemblaggio dei volumi, che non aumentino la quantità complessiva dei volumi medesimi, delle superfici utili, del numero massimo dei piani stabiliti e siano coerenti con gli indirizzi del presente S.U.A..

In particolare, relativamente agli assetti altimetrici e planimetrici del terreno e degli edifici privati sono consentite modifiche delle quote e degli allineamenti unicamente se non superiori a cinque metri in più o in meno, soglia reputata congrua e ragionevole in considerazione della particolare destinazione e dell'entità degli edifici progettati, nonché delle caratteristiche della zona interessata, non soggetta a vincolo paesaggistico.