

MODIFICHE ALLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DIREZIONALE E MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE ZONA R11S -in riferimento all'art. 13 comma 4 bis della L.R. 24/87

COMUNE DI VADO LIGURE

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 TECNICO ILLUSTRATIVA- NOTE ESPLICATIVE MODIFICHE

Numero elaborato **Relazione tecnica**

Nome file -

Scala -

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data	note	elaborato da	verificato da
20/05/2022		arch. C. Pizzo	arch. F. Poggio

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1	13/12/2022	recepimento rampa disabili	arch. C. Pizzo	arch. F. Poggio
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 .....	3
Piano territoriale di coordinamento paesaggistico.....	3
Piano di bacino .....	3
Strumento Urbanistico Generale.....	3
Catasto .....	4
Vincoli.....	4
Conformità urbanistica.....	4
Stato di fatto e Descrizione delle modifiche previste .....	5
Standards.....	7

## Premessa

La presente relazione tecnico illustrativa descrive le modifiche proposte alla 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"*, approvata con Delibera della Giunta Comunale del 14/07/2021 n 69, 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,

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, intestataria del titolo edilizio in oggetto riferito ai terreni censiti al foglio 30 particelle 389-391-401.

**Si precisa che le presenti modifiche sono proposte in riferimento a quanto contenuto all'art. 13 della L.R. 24/1987 con particolare riferimento al comma 4bis.**

**Si specifica infatti che l'intervento è sotteso a sopravvenute delle esigenze operative (una situazione di rilievo diversa rispetto a quella rappresentata nei precedenti elaborati, di seguito più chiaramente specificata, e che comporta una soluzione progettuale differente esclusivamente in riferimento all'andamento altimetrico del terreno) e l'urgenza di provvedere all'ultimazione delle opere pubblica al fine di consegnarle quanto prima all'uso della collettività e dotando l'area ad uso pubblico con diverse attrezzature sportive che meglio rispondono ai bisogni della collettività.**

**Si evidenzia inoltre che in seguito ad una richiesta degli Uffici Comunale viene dotata l'area verde di una serie di rampe che consentano l'accesso anche a persone con ridotta mobilità il raggiungimento dell'area ad uso pubblico; per quanto concerne l'accesso alla piazza pubblica da via La Braja, questo sarà garantito dall'inserimento di un servoscala.**

## **Compatibilità normativa**

### ***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 è finalizzato ad un aggiornamento con revisione delle quote altrimetriche relative esclusivamente all'area ad uso pubblico destinata a standars a verde .

## **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 precisa inoltre che le modifiche previste influiscono in maniera minimale sull'assetto finale e rendono l'area pubblica più facilmente accessibile.

## **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 1a e 2 **(Permesso di costruire 4/2022 -prot. n. 4830-rif 21823/2021 del 02/03/2022)** di cui è stata comunicata Fine lavori parziale (e relativa SCA) in data 16/03/2022.

**Risultano escluse da tale fine lavori parziale le aree e le opere oggetto della presente pratica.**

## Stato di fatto e Descrizione delle modifiche previste

Il nuovo assetto propone sostanzialmente, oltre all'adeguamento degli elaborati a quanto realizzato con Permesso di Costruire 4/2022 (prot. n. 4830-rif 21823/2021 del 02/03/2022) e non in variante al SUA (in relazione ai margini di flessibilità contenuti nelle NTA del SUA vigente - ed in particolare la localizzazione della cabina enel a servizio dell'insediamento), **la revisione delle quote altimetriche** su cui si assesta l'area a uso pubblico destinata a verde e localizzata al margine ovest dell'insediamento.

In particolare si specifica che, data la natura impervia dell'area e la presenza della vegetazione, prima dell'intervento, si sono registrati degli errori nella rappresentazione altimetrica dello stato di fatto ed in particolare in riferimento alle quote reali dell'andamento del terreno.

Le quote reali sono infatti inferiori e lo sviluppo della collinetta, individuata in prossimità del muraglione a protezione del tracciato ferroviario, risulta nella realtà di molto limitato, si prevede poi da progetto, al di là della fascia di rispetto del Rio Cappella, la risistemazione del terreno proponendo un andamento più pianeggiante dell'area in modo da garantire una più ampia e facile fruizione dell'area pubblica.

Dato l'andamento altimetrico non risulta necessaria la realizzazione di terre armate

A tale risistemazione consegue quindi che la scala prevista da progetto a servizio dell'accesso all'area consentirà lo sbarco all'area pubblica al primo pianerottolo o attraverso un sistema di rampe con sviluppo parallelo alla viabilità.

L'attuazione dell'Ambito Aio 1b non prevede alcuna sostanziale differenza, e l'accesso alla piazza pubblica, prevista in tale ambito viene mantenuta con la medesima scala che come da progetto precedente verrà realizzata in prosecuzione. La stessa scala continua a presentare la dotazione di servo-scala in grado di garantire l'accesso agli spazi pubblici anche a persone con ridotta mobilità.

Si specifica quindi che il precedente strumento urbanistico attuativo proponeva uno sbarco all'area pubblica a quota 7,50 m slm e attraverso un percorso naturale che si adeguava alle quote conseguenti al rilievo iniziale inerpicandosi fino a quota 9,20 m slm con collegamento sulla piazza a quota 10,00 m slm, tale assetto veniva modificato (attraverso l'attuazione delle norme di flessibilità contenute nel Norme di Attuazione) con il premezzo di costruire 4/2022 in attuazione dello SUA (prot. n. 4830-rif 21823/2021 del 02/03/2022), proponendo uno sbarco a quota 5,20 m e uno sviluppo nell'area verde fino a quota 6,70 m slm, garantendo accesso all'area verde localizzata a 9,80 m slm direttamente dalla piazza stessa.

Nell'assetto proposto lo sbarco all'area verde si attesta alla quota di 5,40 m slm e si prevede uno sviluppo fino a quota di 6,00 m slm garantendo un'area più pianeggiante e più facilmente fruibile dalla collettività e che si adatta all'inserimento di un campetto giochi recintato, che consenta l'utilizzo del pallone senza la possibilità di interferenza con la futura piazza sopraelevata o l'attuale parcheggio (in attuazione del AIO1a), e che, come emerso da un confronto con gli Uffici Comunali, appare più compatibile con le necessità del contesto urbano in cui si colloca (in confronto ai giochi ginnici previsti nella precedente versione progettuale).

Si specifica che viene mantenuto l'accesso all'area verde rientrante nell'Ambito AIO 1b e localizzata a 9,80 m s.l.m. direttamente dalla piazza stessa.

In caso di attuazione degli Ambiti AIO1 a e AIO2 (e non dell'Ambito AIO1b), il muro che delimita l'area verde verso l'Ambito AIO1a, presenta uno sviluppo inferiore rispetto a quello previsto dall'attuale permesso di costruire in attuazione dello SUA vigente; l'altezza passa infatti da 4,25 a 2,9 m

**Si precisa che non sono stati e non saranno effettuati interventi nella fascia di rispetto (10 metri) del Rio Cappella.**

## Standards

Si specifica che le modifiche incidono non incidono in alcuna maniera sulla consistenza dei volumi costruiti e conseguentemente sulla quantificazione e sulla localizzazione delle aree destinate a standard.