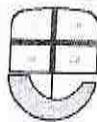


SCHEMA N. NP/306910
DEL PROT. ANNO 2008



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Direzione Centrale Servizi Giunta Controllo Strategico e Risorse Umane
Affari Giunta - Servizio

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 2848 del 12/09/2008

N. 1110

IN DATA 12/09/2008

OGGETTO : Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m., per approvazione progetto preliminare piattaforma "Multipurpose" nell'ambito del P.R.P. e definizione urbanistica di Porto Vado e area urbana retrostante.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si **ATTESTA** che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, **PRESIDENTE** Claudio Burlando, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando - Presidente	X		
X		Massimiliano Costa - Vice Presidente	X		
X		Maria Bianca Berruti - Assessore	X		
X		Margherita Bozzano - Assessore	X		
X		Giancarlo Cassini - Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
X		Claudio Montaldo - Assessore	X		
X		Fabio Morchio - Assessore	X		
X		Giovanni Battista Pittaluga - Assessore	X		
X		Carlo Ruggeri - Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco - Assessore	X		
	X	Franco Zunino - Assessore			
11	1		11		

RELATORE alla Giunta Carlo Ruggeri e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott. Mario Martinero, che ha svolto le funzioni di **SEGRETARIO**

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità **HA APPROVATO** il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 6 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - **IL SEGRETARIO**

12/09/2008 (Dott. Mario Martinero)

Il presente **ATTO** viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del **REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I**

**RISULTANZE
DELL'ESAME**

AUTENTICAZIONE COPIE

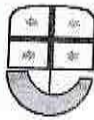
CODICE PRATICA

VadoLig

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/306910
DEL PROT. ANNO.....2008



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale
Urbanistica - Settore

OGGETTO : Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m., per approvazione progetto preliminare piattaforma "Multipurpose" nell'ambito del P.R.P. e definizione urbanistica di Porto Vado e area urbana retrostante.

DELIBERAZIONE

N.

1110
del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

IN

12.9.08
DATA

LA GIUNTA REGIONALE

Premesso che:

- con precedente deliberazione n. 997 del 7.8.2007 era stato espresso l'assenso in linea di massima favorevole all'Accordo di Programma di cui in oggetto volto alla approvazione del progetto preliminare del terminal "Multipurpose" nel porto di Vado e degli Schemi di assetto urbanistico contenenti la definizione degli interventi di mitigazione e riqualificazione delle aree retroportuali, in coerenza con le indicazioni del Piano regolatore portuale di Savona-Vado approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 22 del 10.8.2005;
- in tale sede erano state espresse alcune riserve, prescrizioni e raccomandazioni in vista della definitiva conclusione di tale Accordo di programma, avviato dalla Autorità Portuale con nota del 20.6.2007;
- che alla luce delle determinazioni come sopra assunte e comunicate alla Autorità Portuale e al Comune di Vado Ligure, nonché di ulteriori approfondimenti emersi in sede di definizione degli atti oggetto del presente Accordo, è stata indetta, da parte della Autorità Portuale, una Conferenza istruttoria, che ha avuto luogo il giorno 13.11.2007, nel corso della quale sono state illustrate le modifiche e le integrazioni da apportare, rispettivamente, al progetto della piattaforma e agli Schemi di assetto urbanistico della zona fronte mare di Vado e dell'area Settore 2 Foce del Segno di cui al PTC - Area Centrale Ligure, nonché alle connessioni infrastrutturali;

Data - IL DIRIGENTE

(Dott. *Carlo Cavigliari*)

Data - IL SEGRETARIO

(Dott. *Giuseppe Bottonato*)

ATTO

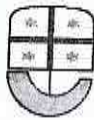
AUTENTICAZIONE CO.

CE PRATICA

VadoLig

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



- in particolare nel corso di tale conferenza i soggetti chiamati a sottoscrivere il presente Accordo hanno convenuto sulla necessità che:
 - a) il progetto definitivo della piattaforma venisse ridimensionato rispetto alla soluzione originariamente predisposta dalla Autorità Portuale, presentata nella seduta referente del 29.6.2007;
 - b) il nuovo asse viario portuale atto a collegare il Terminal con il sistema viario territoriale venisse realizzato in sovrappasso all'Aurelia al fine di consentire la riduzione della dimensione della piattaforma;
- il Comune di Vado Ligure dava altresì atto, in tale sede, che i contenuti degli SAU delle aree retroportuali – sui quali aveva espresso il proprio assenso con Deliberazione consiliare n. 28 del 17.5.2008 - erano stati approfonditi e modificati alla luce delle valutazioni come sopra espresse dalla Amministrazione regionale, con riserva di procedere alla espressione del formale conclusivo assenso in ordine agli SAU come modificati, al testo dell'Accordo e alla conclusiva valutazione delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione dei relativi atti;
- in data 21.2.2008 si è tenuta presso l'Autorità Portuale una ulteriore Conferenza dei servizi in sede referente nella cui sede è stato ulteriormente integrato e modificato il testo dell'Accordo ed è stata richiesta la definizione di elementi atti a minimizzare gli impatti relativi all'inquinamento atmosferico, all'inquinamento da rumore, alla circolazione delle acque e agli impatti paesistici;

Rilevato che:

gli elaborati contenenti le modifiche ed integrazioni al progetto preliminare della piattaforma prodotti dall'Autorità Portuale e le modifiche e le integrazioni agli SAU prodotti dal Comune di Vado Ligure a seguito delle Conferenze istruttorie di cui sopra sono stati sottoposti ad un nuovo esame del Comitato tecnico regionale del Territorio, che con Voto n. 37 del 22.4.2008, ha reso il proprio conclusivo parere favorevole, con alcune prescrizioni e precisazioni;

il Comune di Vado Ligure con deliberazione consiliare n. 57 del 28.7.2008, qui trasmessa con nota n. 13204 del 21.8.2008, ha deliberato:

Data - IL DIRIGENTE

(D. Mariajorgi)

9.9.08

Data - IL SEGRETARIO

(Dr. Giuseppe Putignano)

12662

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

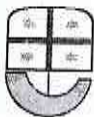
AFFARI MINTA

CODICE PRATICA

VadoLig

PAGINA : 2

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



- a) di approvare gli elaborati relativi agli SAU, già oggetto del preventivo assenso, quali adeguati ai rilievi regionali;
- b) di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- c) di approvare il testo dell'Accordo di programma definito nella Conferenza referente del 21.2.2008 con ulteriori integrazioni e modificazioni riportate in allegato alla deliberazione medesima, dando mandato al Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo medesimo con le eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di approvazione e di formalizzazione degli atti conclusivi;

Ritenuto che:

sulla base delle valutazioni espresse dal Comitato tecnico regionale con Voto n. 37 del 22.4.2008, integrativo del precedente Voto n. 24/2007, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, e preso atto degli adeguamenti conclusivamente apportati agli elaborati costitutivi del progetto di piattaforma e delle sue connessioni infrastrutturali, degli SAU delle aree contermini e degli impegni contenuti nel testo dell'Accordo, possa essere espresso il conclusivo assenso alla sottoscrizione dell'Accordo di programma di cui trattasi e conseguentemente possa procedersi alla approvazione, sotto il profilo urbanistico:

- del progetto preliminare del nuovo terminal, (il cui progetto definitivo dovrà essere sottoposto a VIA regionale);
- del progetto preliminare del nuovo asse portuale in sovrappasso all'Aurelia (il cui progetto definitivo dovrà essere sottoposto a VIA regionale);
- degli SAU del Fronte Mare di Vado Ligure e delle zone S.16, F3.151 e parte della zona R11 e 12;

Ritenuto altresì che il testo dell'Accordo di programma, con le integrazioni da ultimo apportate dal Comune di Vado Ligure con la ridetta deliberazione consiliare n. 57/2008, sia condivisibile nei termini conclusivamente riportati nel testo allegato alla presente deliberazione in quanto prevede e disciplina l'assunzione degli impegni a carico dell'Autorità portuale e degli altri soggetti firmatari dell'Accordo volti a garantire la fattibilità sotto il profilo economico, ambientale e paesistico degli interventi oggetto dell'Accordo, perseguendo le finalità indicate nel Piano regolatore portuale.

Dato atto che:

- l'approvazione dei progetti e schemi urbanistici oggetto del presente Accordo è soggetta ad ulteriori fasi approvative ed autorizzative, costituite oltre che dalla VIA regionale (relativamente al progetto del Porto turistico - Comparto D1 - alla nuova area cantieristica -

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL SEGRETARIO

9.9.08

(Dr. Giuseppe Dattmann)

126868

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

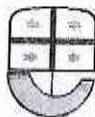
CODICE PRATICA

ACCEDI GIUNTA

VadoLig

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



Comparto D3 - alla nuova piattaforma, con viabilità di sovrappasso - Comparto C -) anche dagli strumenti urbanistici attuativi e dai progetti definitivi ivi previsti, alcuni dei quali soggetti ad approvazione regionale, nei termini indicati nel ridetto Voto (progetti relativi al Fronte Mare);

- l'approvazione del presente Accordo è esclusa dal procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 10/2008, fermo restando l'obbligo di VIA nei termini più sopra indicati;
- l'approvazione del presente Accordo non comporta la necessità di modificare il PTC-ACL per le ragioni esplicitate nel ridetto Voto del Comitato Tecnico Regionale n. 37/2008.

Ritenuto, infine, che per quanto concerne le osservazioni pervenute siano da condividere le valutazioni espresse dal Comune con la ridetta deliberazione consiliare n. 57/2008;

Quanto sopra premesso, considerato e ritenuto;

Su proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale ed Urbanistica;

DELIBERA

- 1) Di esprimere l'assenso in ordine al testo ed ai contenuti dell'Accordo di Programma attivato dall'Autorità Portuale di Savona in data 20.6.2007 per l'approvazione del progetto di Piattaforma "Multipurpose" nel Porto di Vado Ligure e per la riqualificazione delle aree del Fronte Mare ed aree retroportuali di Vado quali definite negli schemi di assetto urbanistici, sui quali ha conclusivamente espresso il proprio assenso il Comune di Vado Ligure con deliberazione consiliare n. 57/2008, relativi alle aree Puv1, Puv2, Puv3, Pv2, Pv3, Pv4 del Piano Regolatore Portuale nonché delle zone classificate dal vigente Piano Regolatore Generale di Vado Ligure come S.16, F3.151, R11 (parte) 12 (parte) corrispondenti a parte dell'area 2 - Settore 2 "Foce del Segno" di cui al PTC - Area Centrale Ligure, con

Data - IL DIRETTORE

Data - IL SEGRETARIO

in

9.9.08

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

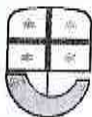
ATTO

AFFARI GIUNTA

VadoLig

PAGINA : 4

COD. ATTO: DELIBERAZIONE



conseguente assenso sulle varianti al vigente Piano Regolatore Generale che tali SAL comportano;

- 2) dare atto che gli elaborati approvati con il presente Accordo sono costituiti dai seguenti: Planimetria di raffronto fra P.R.P. e soluzione prevista dall'Accordo; Planimetria generale di progetto della Piattaforma nella configurazione di P.R.P.; Planimetria generale di progetto della Piattaforma come approvata dall'Accordo; Planimetria generale con indicazione degli interventi di assetto complessivo; **SAU FRONTE URBANO/PORTUALE: Fascicolo** denominato: "Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) relativo all'area del fronte urbano/portuale del Comune di Vado Ligure", contenente gli elaborati elencati nella D.G.C. n. 91/2007 (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto) datata giugno 2008; **Relazione tecnico normativa** (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto e ulteriormente modificata in sede di approvazione) datata giugno 2008; **SAU DELLA ZONA S.16: Tavola 1:** Stralci pianificazione vigente e loro varianti - scala 1:10.000 / 1:5.000 (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto) datata luglio 2008; **Tavola 2:** Stato Attuale - scala 1:5.000 datata novembre 2007; **Tavola 3:** Inquadramento Territoriale - scala 1:10.000 datata novembre 2007; **Tavola 4:** Il Sistema della mobilità di Settore - scala 1:2.000 (nei limiti di cui al Voto regionale 37/2008) datata novembre 2007; **Tavola 5:** Il Settore 2 nel contesto urbano e le sue correlazioni con l'intorno - scala 1:5.000 datata novembre 2007; **Tavola 6:** La suddivisione del Settore 2 in ambiti e della zona S.16 di P.R.G. in sottozone - scala 1:2000 (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto e nei limiti di cui al Voto medesimo) datata luglio 2008; **Tavola 8:** L'assetto di S.A.U. e la distribuzione delle aree di servizio - scala 1:2000 (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto e nei limiti di cui al Voto medesimo) datata luglio 2008; **Relazione e Norme Tecniche di Attuazione** (nella versione modificata dal Comune in adeguamento all'allegato Voto e ulteriormente modificata in sede di approvazione) datata luglio 2008; **Testo dell'Accordo di Programma;**
- 3) in ordine alle osservazioni è da provvedere nei termini di cui sopra;
- 4) di dare mandato al Presidente della Giunta Regionale o a suo delegato a sottoscrivere l'Accordo di Programma nel testo allegato al presente provvedimento, con delega ad apportare a tale testo le eventuali correzioni e/o integrazioni in sede di seduta deliberante, se ed in quanto le stesse non alterino in modo significativo le presenti determinazioni;

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL SEGRETARIO

9.9.08

12/6/07

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

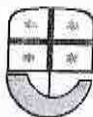
CODICE PRATICA

VadoLig

PAGINA : 5

COD. ATTO: DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/306910
DEL PROT. ANNO.....2008



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale
Urbanistica - Settore

- 5) di assentire alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste in quanto necessaria alla attuazione dei relativi interventi;
- 6) di pubblicare la presente deliberazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

----- FINE TESTO -----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL DIRETTORE GENERALE

9-9-08

9.9.2008

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL SEGRETARIO

9.9.08

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

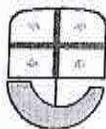
CODICE PRATICA

VadoLig

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/306910
DEL PROT. ANNO 2008



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale
Urbanistica - Settore

N.

IN DATA:

410
12.9.08

OGGETTO : Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m., per approvazione progetto preliminare piattaforma "Multipurpose" nell'ambito del P.R.P. e definizione urbanistica di Porto Vado e area urbana retrostante.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

Voto del Comitato Tecnico Urbanistico n. 37 del 22.4.2008 – 20 pagine;

- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona F3.150 – 1 pagina;

- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona F3.151 – 1 pagina;

- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona S.16 – 2 pagine;

Bozza di Accordo di Programma – 16 pagine

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 41

----- FINE TESTO -----

Data - IL DIRIGENTE

P. P. 08

**ALLEGATO
ALL'ATTO**

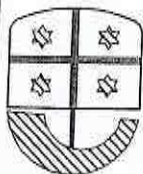
AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

VadoLig

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



REGIONE LIGURIA

Comitato Tecnico Regionale per il Territorio

VOTO N. 37
del 22.04.2008

ACCORDO DI PROGRAMMA RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLA PIATTAFORMA DI VADO E ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE CONTIGUE esame delle Controdeduzioni Comunali al precedente voto regionale n. 24 del 2007

RELATORE: arch. Gabriella Boero

PREMESSE

Come meglio precisato nel precedente voto n. 24 del 31.07 e del 02.08.2007, cui si fa rimando, in sede di approvazione (D.C.R. n. 22 del 10.08.2005) del nuovo PRP del Porto di Savona-Vado, nel ritenere ammissibile, all'interno del territorio comunale di Vado Ligure, la realizzazione di una nuova piattaforma (struttura terminalistica di livello regionale per la linea contenitori e terminal "multipurpose" per la manipolazione delle merci a filo banchina) è stata introdotta la condizione che, in fase attuativa, si pervenisse alla definizione dell'assetto definitivo di un contesto più ampio, comprendente, oltre tale terminal, il porto pescherecci (denominato anche darsena), con approfondimento delle diverse problematiche idrauliche, urbanistiche, della concreta fattibilità e degli interventi indotti, attraverso l'approvazione di un Accordo di Programma tra Autorità Portuale, Regione, Comune e Provincia. In particolare, nel parere espresso dal Comune di Vado Ligure, ai fini del raggiungimento dell'Intesa, e nei successivi pareri resi da Regione e organi statali, si rilevava che la realizzazione della piattaforma doveva essere:

- accompagnata dai pertinenti interventi di mitigazione e soprattutto di compensazione, finalizzati alla salvaguardia delle spiagge e alla riqualificazione del fronte a mare di Vado;
- coerente con le indicazioni e i limiti posti dal PTC dell'Area Savonese Bormide (DCR 14/1977) e confermati dal PTC della Costa (DCR 64/2000), inquadrandoli nel più generale obiettivo di riqualificazione dell'ambito di Vado Ligure.

A seguito dei pareri espressi dagli Enti a vario titolo competenti, si sono definite le principali prestazioni che il progetto, oggetto dell'Accordo di Programma, dovrà perseguire:

1. superamento della previsione dello spostamento del Segno, con sistemazione idraulica dell'attuale alveo;
2. definizione del ridisegno prefigurato dal PRP per il fronte mare di Vado (piattaforma, porto pescherecci e aree urbane limitrofe) al fine di costituire lo scenario unico di riferimento per la verifica dell'esito finale delle trasformazioni previste, con la specificazione delle diverse fasi attuative (collocando inizialmente la riorganizzazione del sistema petrolifero per un primo significativo alleggerimento delle relative infrastrutture sulla rada);
3. dimensionamento definitivo della piattaforma, con contenimento dell'ingombro massimo, del riempimento e del radicamento (con possibilità di indagare soluzioni alternative, al fine di ottenere risultati più efficaci, in particolare, sotto il profilo delle mitigazioni e compensazioni).

L'Autorità Portuale, con provvedimento n. 51 del 30.05.2007, ha deliberato il proprio assenso all'attivazione dell'Accordo di Programma, convocando la prima Conferenza dei Servizi, in seduta referente, il 30.06.2007.

Tale Accordo comporta l'approvazione degli interventi di seguito indicati e delle correlative varianti che gli stessi comportano agli strumenti di pianificazione operanti sulle aree interessate.

- **Progetto preliminare della Piattaforma** predisposto dal soggetto promotore, comportante anche la costruzione di un primo lotto della nuova diga foranea per la parte utile a costruire protezione della nuova piattaforma;
- **Connessioni infrastrutturali** delineate negli studi di fattibilità predisposti dall'Autorità Portuale e relative alla realizzazione del nuovo asse viario portuale atto a collegare il previsto Terminal Multipurpose al sistema viario portuale, in sottopasso dell'Aurelia, il collegamento del sistema viario portuale al sistema viario territoriale e agli svincoli autostradali;
- **SAU urbanistici**, predisposti dal Comune di Vado Ligure, relativi a:
 - riqualificazione della **zona fronte mare di Vado Ligure** e delle aree retroportuali delineata dal Master Plan, interessanti le **zone F3.150 parte e I.16 bis** del vigente S.U.G., corrispondenti alle aree PUV1, PUV2, PUV3, PV2, PV3, PV4 del vigente P.R.P. (adottato con D.C.C. n. 28 del 17.05.2007);
 - **zone S.16, F3.151, R.11 (parte), I.2 (parte)** del vigente S.U.G., (adottato con D.C.C. n. 29 del 17.05.2007);
 tali aree sono incluse nel **Settore 2 dell'area 2**, denominata **"Foce del Segno"**, del **PTC-ACL per l'Ambito Savonese Bormide**, che subordina l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'intero Settore a Schema di Assetto Urbanistico unitario.

Con riferimento a tali **Schemi di Assetto Urbanistico** (zone F.3/150 parte e I.16 bis e zone S.16, F.3/151, R.11 parte e I.2 parte), a seguito dei rilievi formulati con la D.G.R. n. 997/2007, in recepimento ai contenuti del voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 24 del 31.07 e 02.08.2007, **il Comune di Vado Ligure** - con Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 19.12.2007 - **modificava i contenuti di tali SAU**, al fine di superare tali rilievi e prescrizioni.

Al riguardo, con riferimento ai contenuti di tale voto regionale, occorre sinteticamente segnalare che si era formulata una sostanziale condivisione dell'assetto prefigurato da tali SAU, considerati, pertanto, adeguati al prioritario obiettivo perseguito dall'Accordo di Programma, ovvero quello di ricucire la parte portuale e le sue trasformazioni al tessuto urbano, in un organico disegno di espansione portuale con connesso potenziamento delle funzioni residenziale e commerciale, integrate in un affaccio a mare fortemente caratterizzato dalla presenza di servizi urbani qualificati. Pertanto, oltre all'accoglimento delle varianti agli SUG correlate ai contenuti degli SAU meritevoli di approvazione, e ferme restando limitazioni e condizioni alle consistenze, localizzazioni e destinazioni d'uso delle previsioni progettuali, si esprimeva parere di ammissibilità ai fini della conclusione dell'Accordo di Programma prescritto dal PRP, con la riserva, tuttavia, di demandare ad una successiva fase di competenza regionale, l'approvazione dell'assetto definitivo dagli stessi prefigurato, al fine di verificare l'ottemperanza alle prescrizioni e precisazioni contenute nel sopra citato voto regionale, più specificatamente richiamate nel seguito della presente relazione.

Successivamente, a seguito del perfezionamento nella definizione dei soggetti e degli impegni, di ordine progettuale, attuativo, finanziario e procedurale, in capo ai medesimi, meglio delineatisi nel corso del **procedimento concertativo**, riavviato con nuova Conferenza Referente in data 21.02.2008, il Comune di Vado Ligure, ha ritenuto opportuno integrare e modificare gli SAU, al fine di pervenire a contenuti meglio definiti e condivisi, ovvero fornire elementi in grado di riconsiderare alcuni dei precedenti rilievi regionali, da approvare in sede di Conferenza Deliberante. Le nuove elaborazioni, necessitano, pertanto, di ulteriore valutazione regionale, tenuto conto anche delle esigenze connesse alla predeterminazione di tempi, contenuti e condizioni per l'avvio di: procedimenti concorsuali (es.: collegamento in sovrappasso all'Aurelia della viabilità portuale con la piattaforma), procedure di project financing (es.: Comparti D dello SAU del fronte mare), interventi contestuali alla realizzazione delle opere di potenziamento dell'attività portuale (es.: trasferimento nello SAU dell'S.16 dei residenti del quartiere Gheia, in un primo lotto d'intervento), ecc.. oggetto dei contenuti dell'Accordo.

In particolare, il testo dell'Accordo di Programma, concordato nella seduta referente sopra richiamata, individua quali oggetti dell'Accordo:

- a) nuovo Terminal – Multipurpose, ridotto nello sviluppo del radicamento a terra e nell'estensione superficiaria, con rotazione accentuata verso levante (progetto definitivo da sottoporre a V.I.A. regionale, approvazione con procedura d'Intesa Stato-Regione);
- b) demolizione dei pontili esistenti con spostamento degli oleodotti e del nastro trasportatore del carbone, da sistemare ovvero inglobare nel viadotto (di cui al punto successivo, progettazione preliminare contestuale alla progettazione definitiva della piattaforma);
- c) nuovo asse viario portuale in sovrappasso all'Aurelia (progetto preliminare da sottoporre a V.I.A. regionale, approvazione con Intesa Stato-Regione), per il collegamento del Terminal con il sistema viario territoriale, con il retrostante nuovo parco ferroviario di scambio strada/rotaia e il varco doganale (con soluzioni costruttive di elevata qualità architettonica, funzionali ad inglobare anche il nastro trasportatore sostitutivo per il carbone; previsione di concorso tra progettisti, attuazione a carico di Autorità Portuale);

- d) sistema di ricambio acque alla radice della piattaforma (tempi e modi come punto b, attuazione a carico di Autorità Portuale);
- e) parco ferroviario, con efficace barriera acustica a protezione dell'abitato di Porto Vado;
- f) riqualificazione della zona del fronte mare di Vado Ligure, SAU zone F3.150 e I.16 bis, comparti D.1, D.2 e D.3 (progetti preliminari da sottoporre a V.I.A. regionale, intervento a carico di Autorità Portuale di Savona con project financing, approvazione con Intesa Stato-Regione, realizzazione contestuale a formalizzazione concessione a Maerks);
- g) riqualificazione della zona fronte mare di Vado Ligure e Porto Vado, SAU zone F3.150 e I.16 bis, comparti B e C, con assegnazione al Comune dell'intero arenile tra il terminale multipurpose e il terminale Corsica Ferries a funzioni pubbliche (progettazione definitiva ed esecutiva a carico del Comune di Vado su finanziamento regionale, anche per realizzazione);
- h) trasferimento concertato dei residenti in località Gheia, mediante l'attuazione delle previsioni urbanistiche nello SAU delle zone S.16, F3.151, R.11 parte e I.2 parte, con conferma del percorso idrografico del Torrente Segno e riutilizzo a fini infrastrutturali viari delle aree precedentemente destinate alla rinaturalizzazione (approvazione contestuale a quella del progetto definitivo della piattaforma, con realizzazione edifici per la ricollocazione residenti in località Gheia realizzabili a stralcio);
- i) sistemazione idraulica del Segno, da definire con progettazione definitiva e realizzazione del 1° lotto, di rimozione dall'alveo delle condotte di prodotti petroliferi e chimici, da trasferire in un canale lungo un nuovo percorso (in esercizio prima dell'entrata in funzione della piattaforma, ricollocazione condotte a carico di Autorità Portuale);
- j) trasferimento rinfuse minerali sull'impianto di Savona, eccettuato il contributo alla centrale termoelettrica di Vado, con dismissione del parco di stoccaggio carbone e demolizione del nastro trasportatore soprastante l'Aurelia (contestuale all'entrata in esercizio del nuovo terminal rinfuse, a carico di Autorità Portuale);
- k) nuovo svincolo di accesso all'Autostrada dei Fiori, in località Rio Cosciari.
(Previsione condivisa, circa la necessità di realizzazione, da tutti gli Enti locali e da Autorità Portuale, che ha sviluppato lo studio di fattibilità, studio che gli Enti sottoscrittori concordano di inoltrare al Ministero delle Infrastrutture, all'Anas e alla società concessionaria ai fini di una formale proposta, per l'inserimento di uno svincolo supplementare. Agli effetti urbanistici e territoriali, la Regione Liguria approva lo "schema funzionale delle connessioni infrastrutturali rappresentate nella tavola allegato 4)". Per l'approvazione e realizzazione dell'intervento, si prevede l'avvio di specifico procedimento concertativo).
- l) protezione acustica delle infrastrutture viarie di collegamento tra porto e nuovo svincolo, compreso il tratto di Aurelia bis, nonché del raccordo ferroviario nelle tratte in adiacenza all'abitato.

VALUTAZIONI

Schema di Assetto Urbanistico (SAU) del Fronte Mare (zone F.3/150 parte e I.16 bis del PRG – aree PUV1, PUV2, PUV3, PV2, PV3, PV4 del PRP)

Porto turistico - Comparto D.1:

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- una variazione rispetto alla caratterizzazione delineata dal PRP (PUV1 e PUV2), conseguente, non solo alla eliminazione della funzione di pesca industriale (PS1) ed alla distinta localizzazione dell'attività cantieristica ed artigianale, connesse alla nautica, ma anche all'introduzione di funzioni prettamente turistiche (250 posti barca) ed urbane (commercio, ristorazione, pubblici esercizi, attività sportive), di consistenza significativamente superiore (1.500 mq.) rispetto a quelle caratterizzanti, destinate a servizi portuali (500 mq.). Si riteneva, conseguentemente, più appropriato concentrare nel Comparto D.2 le funzioni più propriamente urbane e turistiche, prescrivendo altresì una riduzione entro il limite di 500 mq. di superficie agibile, della cubatura complessivamente prospettata (almeno 10.000 mc.) dallo SAU, destinabile indistintamente a funzioni miste e servizi portuali, ferma restando la possibilità di superare tale soglia, in considerazione della prioritaria finalità di mitigazione nei confronti della piattaforma, ma solo a seguito degli approfondimenti conseguenti ad affinamenti progettuali di livello attuativo.
- con riferimento all'omessa individuazione delle funzioni connesse alla pesca industriale (attracchi dedicati e mercato ittico) si prescriveva di verificare l'effettiva esigenza di riservare una quota di attracchi nella progettazione di tale ambito;

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

La revisione apportata agli elaborati progettuali è volta alla sostanziale conferma della previsione originaria, più dettagliatamente motivata, negli obiettivi di schermatura e di attrattiva urbana (nel testo normativo all'art. 5.5), e definita nella configurazione planimetrica dei fabbricati, con l'aggiunta di una tavola di maggior dettaglio (scala 1:500), seppure con valenza meramente indicativa, permanendo la possibilità di pervenire, in sede di PUO, ad una configurazione significativamente differente da quella prospettata (accorpamento della volumetria in un'unica struttura art. 5.5). Anche il ridimensionamento operato nella consistenza dei volumi edificabili, da 500 a 300 mq. di SA per i servizi portuali e da 1.500 a 1.200 mq. di S.N.V. per le rimanenti funzioni ammesse, è marginale - tenuto anche conto della ridefinizione della S.N.V. che, per i pubblici esercizi, esclude la superficie calpestabile non effettivamente a disposizione del cliente - inoltre, sostanzialmente confermata, è anche la proporzione tra funzioni caratterizzanti ed ammesse (attività di servizio alle attività portuali, commercio di vicinato, ristorazione e pubblici esercizi), anche se più circoscritte per l'esclusione, fra queste ultime, delle attività sportive.

Circa la prescrizione di verificare l'esigenza di funzioni connesse alla pesca industriale, come originariamente previsto dal PRP, la stessa è stata recepita demandando la verifica della consistenza necessaria al mantenimento dell'attività attualmente esistente, alla fase realizzativa, mediante l'introduzione di una norma con valenza indicativa.

Rispetto al testo normativo originario, è stata anche modificata la valenza, da prescrittiva ad indicativa, e la motivazione, estesa ad esigenze di carattere idraulico, delle necessità di modifica alla configurazione del molo.

Valutazioni conclusive:

L'approfondimento progettuale fornito, attraverso una rappresentazione grafica di maggior dettaglio (tavola 8.8) che individua la specifica articolazione in distinte destinazioni d'uso (due edifici, il primo di 600 mq. di Sc, ripartita equamente tra servizi portuali e negozi a servizio delle attività portuali, il secondo di 900 mq., di cui 700 a discoteca-ristorante e 200 per negozi a servizio delle attività portuali), escludendo opportunamente la localizzazione di attività sportive, per quanto suscettibile di possibili modificazioni derivanti dalla configurazione non ancora definita della darsena e dalla flessibilità normativa di SAU, appare coerentemente calibrato in relazione alla tipologia delle attività di previsione, tenuto anche conto della necessità di assecondare esigenze di sostenibilità economica, scaturite dalla decisione di assegnarne l'attuazione secondo la modalità del project financing. Infatti, la previsione di attuazione unitaria dei tre Comparti D.1, D.2 e D.3, ad opera di un solo soggetto attuatore (art. 7 di SAU) entro termini definiti e coordinati con la realizzazione della piattaforma (testo dell'Accordo), se da un lato consente tempi certi e garanzie di attuazione unitaria del consistente complesso di spazi e volumi pubblici previsti - stante il coinvolgimento del comparto D.2 - comporta, dall'altro, la richiesta di confermare la consistenza di spazi privati come originariamente prefigurati, che vengono conseguentemente ad incidere maggiormente anche su comparti a caratterizzazione ben definita, come era quella originariamente attribuita al comparto D.1. Tali considerazioni consentono pertanto di superare i rilievi formulati nel precedente voto regionale (n. 24/2007), in ordine alla definizione delle destinazioni d'uso ammesse ed alla consistenza edificatoria prospettata (fatta evidentemente salva la fattibilità tecnico-idraulica dell'intervento), ferma restando la necessità di conservare, per questo come per i rimanenti comparti D.2 e D.3, la competenza regionale all'approvazione dei relativi PUO (da prevedere opportunamente integrati e contestuali anche nella formulazione degli articoli 5.5, 5.6 e 5.7 delle N. di A. di SAU), sia in conseguenza dell'ampio margine di indeterminatezza in questa fase ancora esistente, come sopra segnalato, sia per l'esigenza di coordinare alcuni aspetti delle previsioni progettuali dei comparti in oggetto con quelle degli altri comparti (es. passeggiata, percorso ciclabile, arredo urbano, verde, ecc...). In ordine all'eventuale necessità di modificare la configurazione del molo del porto turistico, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di SAU, si ritiene opportuno prescrivere che il corrispondente contenuto dell'articolo 5.5, venga integrato più compiutamente, nei termini indicati nel precedente voto regionale (24/2007) da ribadire nella presente relazione, ovvero subordinando la definizione dell'assetto definitivo alla più vasta gamma dei possibili condizionamenti derivanti dall'assoggettamento alla preventiva procedura di VIA Regionale, oltre che alle eventuali esigenze di attracco alla banchina portuale (già contenuta in norma).

nuova area urbana di qualità con servizi urbani e comprensoriali - Comparto D.2

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- una contraddittoria prevalenza delle "funzioni ammesse", ovvero attività commerciali e pubblici esercizi, su quelle "caratterizzanti", servizi alle persone e pubblici, rispettivamente 8.000 mq. di superfici nette di vendita (SNV) e 5.500 mq. di superfici agibili (SA). Si prescriveva, pertanto, una riduzione di circa il 50% della superficie complessivamente realizzabile in tale ambito, anche in considerazione dell'esigenza di non discostarsi dalle linee guida del progetto vincitore del concorso per il Water front, in particolare, evitando la

- realizzazione di fronti continui sopraelevati rispetto all'Aurelia e privilegiando orientamenti ortogonali al fronte mare, nella direzionalità prevalente degli edifici;
- circa la richiesta di variare il PTC-ACL, al fine di ammettere concentrazioni commerciali superiori a 2.500 mq. (funzione FU9), si respingeva l'istanza, ritenendo inappropriato localizzare nell'unica area urbana predisposta alla localizzazione di spazi per la socializzazione e il tempo libero, una concentrazione di attività commerciali quale quella prefigurata dallo SAU, anche in considerazione alla necessità di reperire le consistenti dotazioni di parcheggi pubblici che ne sarebbero scaturite. Si ribadivano, pertanto, i vigenti limiti del PTC-ACL, da circoscrivere ad esercizi commerciali di vicinato.
 - Si segnalava, inoltre, la non esplicita individuazione dei servizi pubblici contenuti nel progetto vincitore del concorso (in particolare piscina e spazi culturali) nella rappresentazione grafica (tav. 5.3) approvata in Consiglio Comunale;

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

Anche per questo comparto la Civica Amministrazione prevede la conferma delle previsioni originarie, sia in termini di consistenza (5.500 mq. di SA a servizi e 8.000 mq. di S.N.V. per attività commerciali e pubblici esercizi), che di destinazioni d'uso, tendendo a superare i rilievi regionali attraverso una definizione progettuale di maggior dettaglio, volta ad indicare la corrispondenza tra le consistenze individuate in norma e la rappresentazione planimetrica dei singoli corpi di fabbrica, ottenuta sia con integrazioni (tav.8.4, 8.5) che con modifiche (tav. 5.3, 6.3, 7.3, 9.3) alle tavole originarie. Ciò al fine di dimostrare l'osservanza degli aspetti compositivi caratterizzanti il progetto vincitore del concorso di master plan, condivisi e ribaditi nel voto regionale. Sostanzialmente, l'incremento rispetto alle consistenze indicate nel progetto vincitore (quantificabili in 400 mq. nelle destinazioni a servizi e in 2.150 mq. circa in quelle a commercio e pubblici esercizi, raffrontate prescindendo da eventuali differenti modalità di calcolo delle superfici), si risolve in scostamenti massimi (in aggiunta) dal perimetro dei fabbricati del progetto Cevini, di circa 5 metri (tavole 8.4 e 8.5), mentre il rispetto delle configurazioni planimetriche dei vari corpi di fabbrica, dovrebbe essere garantito dall'individuazione delle corrispondenti "aree di concentrazione volumetrica" nella tavola con valenza prescrittiva n. 9.3. Riguardo alla tipologia degli esercizi commerciali, si ribadiscono, dettagliandone la consistenza massima in osservanza alla recente legge regionale in materia, le medie strutture di vendita non alimentari, in aggiunta ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi (superficie di vendita non superiore a 1.000 mq. per le medie strutture e a 150 mq. per quelle di vicinato).

In ordine al rilievo sulla necessità di esplicitare l'individuazione dei servizi pubblici, è stata prodotta una tavola apposita (tav. 10), in cui vengono indicati gli edifici e le superfici scoperte a destinazione pubblica; la norma è stata, inoltre, integrata con la consistenza degli spazi pubblici aperti (30.300 mq.) e con quella del Forte S. Lorenzo (1.330 mq.), di cui è previsto il recupero e l'utilizzo per attività culturali.

Valutazioni conclusive:

Anche a questo comparto sono estensibili le considerazioni sopra svolte per il Comparto D.1, sia in ordine alla congruità degli approfondimenti progettuali contenuti nelle tavole di SAU, sia in ordine al superamento delle riserve precedentemente espresse sulla consistenza delle previsioni edificatorie, tenuto anche conto che l'integrazione fornita nella definizione progettuale di SAU, su localizzazione e configurazione planovolumetrica dei fabbricati, comporta un parziale recepimento dei rilievi precedentemente formulati, in particolare in ordine alla sostanziale osservanza delle linee guida del progetto vincitore del concorso.

Relativamente alla quota di nuova edificazione destinabile ad attività commerciali, in relazione alla conferma dei vigenti limiti imposti dal PTC-ACL, occorre integrare la disciplina normativa di Comparto, con una disposizione analoga a quella contenuta al riguardo nello SAU della zona S.16, prevedendo che gli spazi a tal fine destinati non configurino natura di centro commerciale eccedente i limiti imposti dal PTC-ACL, oltre alla contestuale osservanza delle disposizioni contenute nella recente legislazione regionale in materia.

Circa la consistenza e localizzazione dei servizi pubblici (centro culturale, centro giovani, strutture sportive, ecc.....), ancora individuati impropriamente, all'art. 5.6, come "servizi alle persone" (peraltro non meglio definiti con una concreta indicazione delle attività corrispondenti) in luogo della corretta dicitura di "servizi pubblici", e con la sola indicazione della consistenza complessiva (5.500 mq.), si prescrive la necessità di rettificare, oltre che il riferimento alla corretta tipologia di servizi appena segnalato, il rimando all'introdotta tavola 10, in termini di configurazione dei corrispondenti fabbricati, a destinazione mista pubblico/privata o esclusivamente pubblica, piuttosto che, come erroneamente indicato in norma, con riferimento a "quantità" che nella tavola non risultano indicate. Inoltre, è opportuno che in norma (art. 5.6) la consistenza individuata di 5.500 mq. sia riferita ad una soglia minima garantita, così come indicato nel testo dell'Accordo, piuttosto che ad un tetto massimo.

nuova area cantieristica - Comparto D.3:

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- stante l'opportunità di utilizzare l'edificazione del comparto anche per finalità di schermatura delle superfici destinate allo stoccaggio dei container dai comparti a fruizione urbana e turistica, si segnalava la necessità di qualificare, con soluzioni tipologiche adeguate, i volumi della cantieristica, prescrivendo, peraltro, una limitazione all'estensione dell'edificazione lungo la banchina per una profondità massima volta a individuare un distacco di almeno 120 mt. dal prospetto del Cantiere Eurocraft. Tale limitazione, finalizzata a consentire la localizzazione di un'adeguata barriera verde, si doveva tradurre nell'eliminazione del parametro del rapporto di copertura, mentre, con riferimento all'altezza massima, l'esigenza schermante, qualora tipologicamente ben caratterizzata, avrebbe potuto prevedere valori dimensionalmente superiori.

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

I rilievi regionali sono stati recepiti, sia con la parziale trascrizione in norma dei contenuti del voto, che con l'estensione, nelle tavole grafiche, dell'area di potenziale concentrazione volumetrica dei nuovi fabbricati che, coerentemente al ruolo di barriera visiva ed alla introdotta pausa inedificata di 120 metri dall'adiacente edificio dell'Eurocraft, vengono ad assumere un potenziale sviluppo massimo dei prospetti, in senso longitudinale, di circa 260 metri (come desumibile dalla tavola n. 9.3). Inalterato, ovvero pari a 15.00 m., è rimasto il parametro dell'altezza massima.

Valutazioni conclusive:

Le integrazioni/variazioni apportate sono condivisibili, seppure non supportate da ulteriori approfondimenti progettuali che, allo stato, se possono essere comprensibilmente demandati alla fase attuativa, per quanto riguarda le soluzioni compositive dei fabbricati, è invece necessario vengano inseriti per quanto concerne la progettazione del verde, allo scopo di assolvere efficacemente al ruolo di schermatura assegnato. Sarà pertanto opportuno prevedere, al fine di ottenere una separazione tra le aree a destinazione urbana e quelle a destinazione produttiva, la messa a dimora di un adeguato numero di alberature di alto fusto, nelle essenze locali, in prossimità del confine con l'adiacente Comparto D.2 (nel distacco minimo di 120 metri tra l'edificio produttivo esistente e la massima estensione del sedime edificato come raffigurato negli elaborati aggiornati), per il massimo sviluppo compatibile con le esigenze di spazi esterni connessi alla funzionalità dell'attività cantieristica nel fabbricato esistente (Eurocraft).

Inoltre, per analogia a quanto già segnalato per il Comparto D.1, è opportuno integrare il testo normativo, circa l'assoggettamento alla preventiva procedura di VIA Regionale, con derivata riserva sulla configurazione definitiva, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di SAU.

In ordine ai rilievi sulla vigente classificazione urbanistica di zona (I.16 bis), si rimanda alle specifiche successive valutazioni riguardanti le varianti al vigente SUG.

Fascia di radicamento della nuova piattaforma portuale - Comparto C

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- la necessità dell'effettiva sistemazione a verde di tale ambito, allo scopo di perseguire efficacemente il ruolo di filtro, in corrispondenza al radicamento a terra della piattaforma, attribuito dal PRP (ambito PV 2 filtro naturalistico retrostante lo sporgente multipurpose), considerato il sostanziale dimezzamento - rispetto alle originarie previsioni del sub ambito PV 2 - già subito dal comparto a seguito della recente realizzazione dell'edificio dei cantieri navali (Eurocraft). Per tali ragioni si rilevava l'incompatibilità della previsione, tra le destinazioni d'uso, del parcheggio, a meno di non realizzarlo in interrato e con accesso esterno al Comparto, e l'erronea previsione in norma dell'innesto viario al parcheggio in D.2 (da inserire all'interno dell'adiacente comparto D.3, coerentemente alle rappresentazioni grafiche).

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

Il testo normativo e le rappresentazioni grafiche sono state adeguate ai rilievi, a meno della permanenza, in norma, del riferimento alla previsione viaria. Gli elaborati contengono inoltre modifiche progettuali, di seguito meglio esplicitate nelle valutazioni.

Valutazioni conclusive:

Occorre preliminarmente segnalare, che nel corso dell'approfondimento dei diversi aspetti progettuali concorrenti alla definizione dell'assetto complessivo, è emersa, da un lato, la necessità di superare la soluzione di prevedere in sottopasso all'Aurelia la viabilità portuale di accesso alla piattaforma, inclusiva del nastro trasportatore del carbone, a favore di una previsione in sovrappasso, dall'altro, l'esigenza di ridurre quanto più possibile - su richiesta dalla C.A. - lo sviluppo costiero interessato dal radicamento della piattaforma (Comparto C), al fine di limitarne l'incombenza sulla porzione residua a fruizione urbano - balneare (comparto B). E' evidente che una riduzione dello sviluppo trasversale del Comparto C, tale da comportarne un sostanziale ulteriore dimezzamento (da 100 a poco più di 50 m. di sviluppo

AFFIDAMENTO

trasversale medio) rende meno incisivo il ruolo di filtro naturalistico attribuito dal PRP, che tuttavia è opportuno venga conservato quale esclusiva destinazione d'uso ammissibile. Pertanto, è da ribadire lo stralcio del comma

relativo alla possibile localizzazione, nel comparto in esame, della viabilità di accesso al comparto D e di innesto con la via Aurelia, all'art. 5.4, sia per coerenza con la rappresentazione grafica dell'assetto infrastrutturale (tav. 6.2), che per la necessità di non ridurre ulteriormente la consistenza di un'area verde finalizzata ad assolvere al meglio gli obiettivi di barriera acustica e visiva, oltre che di sicurezza.

In ordine alla **previsione di realizzare in sovrappasso, anziché in sottopasso all'Aurelia**, (soluzione indicata come "preferibile", nel parere espresso dal CTR per il Territorio in adunanza plenaria, nella seduta del 15.4.2003, e ripresa come prescrizione nel Parere di prefattibilità ambientale n. 136/216 del 05.06.07) **la connessione infrastrutturale alla piattaforma multipurpose**, tenuto conto dell'importanza di evitare l'attraversamento in quota dell'Aurelia, comportante intralci veicolari ed interruzioni alla continuità ciclo-pedonale della passeggiata, e considerato che tale scelta è conseguente ad obiettivi di tutela paesistico-ambientale, volti a ridurre l'ampiezza del radicamento a terra dello sporgente e a realizzare un efficace impianto di ricambio delle acque per il tratto di arenile antistante Porto Vado (Comparto B), si esprime, sotto il profilo urbanistico, fatta salva la valutazione relativa alla procedura di VIA regionale, la condivisibilità di tale scelta, alla condizione che vengano osservate tutte le seguenti prescrizioni:

- la **progettazione** dovrà essere finalizzata alla caratterizzazione e qualificazione architettonica del manufatto, attraverso l'indizione di un progetto - concorso, così come previsto nell'attuale testo dell'Accordo di Programma;
- tra gli obiettivi della soluzione progettuale, dovrà attribuirsi prioritaria importanza all'esigenza di **contenere quanto più possibile l'ingombro trasversale del manufatto, che dovrà inglobare organicamente, oltre alla sede viaria e al nastro trasportatore del carbone, tutta l'impiantistica tecnologico funzionale, in attraversamento all'Aurelia, che non possa essere interrata, al fine di evitare qualunque altro tipo di attraversamento aereo, in sovrappasso alla menzionata strada litoranea;**
- la realizzazione dell'intervento è condizionata all'impegno, da parte del soggetto attuatore, della **contestuale demolizione dell'attuale nastro trasportatore aereo in sovrappasso all'Aurelia;**
- la **soluzione progettuale** dovrà affrontare, con adeguato livello di dettaglio, gli aspetti di mitigazione ambientale, sotto i profili acustico, di inquinamento atmosferico e di inserimento paesistico, da risolvere anche attraverso un'adeguata realizzazione delle sistemazioni a terra, ivi comprese la **progettazione del verde di mitigazione del comparto C, la cui realizzazione sarà a totale carico del soggetto attuatore del collegamento in sovrappasso, a parziale modifica, quindi, dei contenuti dell'Accordo che prevedono in capo alla Regione il finanziamento della progettazione e realizzazione del Comparto C.**

La tempistica di tale procedura dovrà essere opportunamente coordinata con le verifiche pertinenti la procedura di VIA regionale e di approvazione del progetto, attraverso la procedura di intesa Stato-Regione, come indicato nel testo dell'Accordo.

Spiaggia di Porto Vado - Comparto B:

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- la necessità di riconsiderare le previsioni riqualificative del litorale, tenuto conto dei condizionamenti conseguenti alla realizzazione della piattaforma, concentrando le funzioni ricreativo-balneari nella parte più occidentale - in cui si suggerivano l'ampliamento della spiaggia e l'eventuale introduzione di una piscina - e prescrivendo la riduzione dei volumi previsti, al fine di non determinare barriere visive o sottrazioni di spazio pubblico. Per le medesime ragioni si suggeriva il ridimensionamento e la qualificazione dei volumi esistenti, nella porzione prossima alla piattaforma, con il mantenimento delle funzioni esistenti (rimessaggio barche).

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

I rilievi regionali sono stati recepiti, sia con la parziale trascrizione in norma dei contenuti del voto, che con l'integrazione delle tavole grafiche, mediante: la localizzazione degli ingombri delle "funzioni ad uso dell'arenile", l'ampliamento della porzione di quest'ultimo da riservare alla fruizione ricreativo-balneare, l'introduzione di una barriera arborea anche a valle del percorso ciclo-pedonale in corrispondenza alla parte di arenile in cui consolidare l'esistente attività di rimessaggio per piccole imbarcazioni, la predisposizione di una tavola aggiuntiva dell'assetto definitivo dell'ambito, con individuazione di due piscine, una sportiva, con possibile copertura per il periodo invernale ed una ludica per il periodo estivo. In norma si registra un incremento, da 250 a 1.000 mq., della superficie massima prevista, da realizzare sempre su di un piano fuori terra.

Valutazioni conclusive:

Per quest'ambito, oggetto - nei contenuti dell'Accordo di Programma in corso di definizione - di finanziamenti regionali per la progettazione e la concorrenza alla realizzazione degli interventi riqualificativi del litorale, si condividono le

modifiche ed integrazioni apportate agli elaborati dell'originario SAU, che traducono coerentemente, soprattutto/nelle rappresentazioni grafiche, gli obiettivi di ripristinare la continuità visiva del litorale, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti, riqualficando l'intero tratto di costa, sia con l'introduzione di una percorrenza ciclo-pedonale alberata, che con la realizzazione di adeguate strutture di servizio alle attività di rimessaggio esistenti e, soprattutto, alla fruizione balneare e sportiva, storicamente consolidata in questo tratto di litorale. Al riguardo, è peraltro da sottolineare come la scelta progettuale di localizzare i volumi a servizio della fruizione balneare in corrispondenza all'attuale moletto di attracco delle piccole imbarcazioni, per quanto condivisibile nella finalità di riqualficare la struttura esistente, segnando al contempo una separazione tra la fruizione balneare e di approdo di tale tratto di spiaggia, debba essere più opportunamente comparata con una soluzione progettuale alternativa, che prevedendo la collocazione dei medesimi volumi, analogamente orientati, a ridosso ed in corrispondenza degli spiazzi funzionali all'area di approdo dei traghetti (limite occidentale), funga da schermo verso le superfici a destinazione portuale, consentendo, tra l'altro, un ampliamento del tratto di arenile ad utilizzo balneare, che non dovrà comunque escludere la riqualficazione del sopra menzionato moletto. La valutazione della soluzione progettuale che meglio persegue gli obiettivi riqualficativi di tale tratto di litorale, verrà effettuata nel corso degli approfondimenti progettuali e delle previsioni attuative, a cui l'Ente regionale partecipa con lo stanziamento dei finanziamenti, meglio definiti nell'Accordo.

Circa l'implementazione apportata alla consistenza delle strutture di servizio alla balneazione, da 250 mq. a 1.000 mq., la stessa è da condividere in quanto adeguatamente inserita nel contesto e motivata dalla necessità di realizzare "servizi pubblici", e quindi tale da superare i precedenti rilievi, ovviamente, solo se interpretata in questo senso e non riferita esclusivamente a destinazioni di tipo privato a termini dell'art. 6.1 (Superficie Agibile) delle Norme Tecniche di Attuazione di SAU.

Pertanto, al fine del perseguimento del condivisibile assetto progettuale, raffigurato nella tavola aggiuntiva n. 8.7, è opportuno prescrivere alcune integrazioni/modifiche ai contenuti normativi e grafici di SAU allo scopo di superare possibili erronee interpretazioni o refusi, riferibili alla precedente versione degli elaborati, in particolare:

- riguardo ai volumi di nuova realizzazione, occorre integrare l'art. 5.3 con il rimando ai contenuti della tavola n. 5.2, da ritenere vincolante, ferma restando la necessità di elaborare la sopra indicata soluzione progettuale alternativa, nella consistenza complessiva e nell'orientamento ortogonale alla linea di costa delle nuove strutture, sia pubbliche che private, da realizzare all'interno di tale comparto, con l'ulteriore specificazione che la raffigurazione corrispondente alle "funzioni ad uso dell'arenile" assume anche la valenza di "area di concentrazione volumetrica" e, a tale scopo, dovrà essere inserita anche nella tavola 9.2, avente valenza prescrittiva;
- in ordine all'esigenza di riqualficare tale tratto litoraneo attraverso l'eliminazione di qualsiasi barriera tra arenile e passeggiata (art. 5.3), ovvero alla necessità di procedere alla demolizione degli esistenti manufatti e fabbricati, rilocalizzando le funzioni compatibili nelle nuove volumetrie previste, occorre meglio esplicitare la formulazione dell'introdotta articolo 6.3 (disciplina sugli edifici esistenti) che, pur individuando chiaramente gli edifici esistenti considerati compatibili con l'assetto proposto, non ne disciplina gli interventi ammissibili, così come non esplicita la necessità di demolizione per quelli incompatibili, che, per un'impropria articolazione del testo, sembrerebbero assoggettabili ad interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, in assenza della specificazione della valenza transitoria di tale disposizione, sino all'attuazione delle previsioni progettuali. Si prescrive, pertanto, di traslare in fondo all'articolo il periodo relativo agli edifici incompatibili, indicando esplicitamente la demolizione, quale tipologia di intervento a regime, e la manutenzione, tra gli interventi ammessi per il solo periodo transitorio, al fine di non rendere più onerosa l'attuazione delle previsioni progettuali;
- per l'analoga finalità riqualficativa, si rileva che, a fronte della carenza di indicazioni progettuali e/o dimensionali di massima per la passeggiata ciclo-pedonale (localizzata a valle dell'Aurelia all'interno del perimetro di SAU), permane, probabilmente per effetto di un refuso, la previsione progettuale, all'art. 5.1, volta ad una riduzione di rango dell'Aurelia (peraltro esterna al perimetro del presente SAU), attraverso l'introduzione di "un'ampia fascia intermedia spartitraffico", che appare superata (così come la connessione in sottopasso alla piattaforma inclusa tra le prescrizioni) dalle nuove previsioni riorganizzative dell'assetto viabilistico, anche in relazione alla valutazione formulata nel precedente voto regionale, che tiene conto delle previsioni dello SAU della zona S.16.

Pertanto, considerata la necessità di approfondire e definire la soluzione progettuale che possa più efficacemente perseguire gli obiettivi riqualficativi sopra individuati, oltre a quella di definire i contenuti progettuali di dettaglio della passeggiata ciclo-pedonale, che, oltre a costituire elemento unificante tra comparti a distinta attuazione – e contenuto progettuale vincolante alle tavole 9.1 – 9.2 – 9.3 - assume carattere sostanziale nella definizione dell'assetto del comparto in esame, così come la necessità di un'attuazione coordinata del complesso delle previsioni del Comparto (non disciplinata dalla normativa di SAU), occorre ribadire anche per questo comparto, come per i precedenti, la necessità di riservare in capo alla Regione la competenza all'approvazione dello Strumento attuativo o progetto di attuazione, invitando il Comune, che dovrà occuparsi della progettazione, ad introdurre i sopra indicati contenuti progettuali, oltre alla rettifica delle incongruenze sopra segnalate.

Area sportivo ricreativa di Porto Vado - Comparto A:

Nel voto regionale 24/2007 si rilevava:

- la necessità di coordinare i contenuti dello SAU con la recente attuazione di buona parte delle previsioni del PRP per tale ambito (verde e parcheggi pubblici, campo sportivo all'aperto, esercizio pubblico). Per le aree residue si segnalava la destinazione a verde (coerentemente al progetto vincitore del concorso di master plan), non condividendo la previsione di nuovi volumi edificati, anche al fine della possibile ricollocazione di attività sportive e ricreative, contemplata dalla norma, così come non si condivideva la previsione di ulteriori attraversamenti veicolari dell'area, indicati nell'elaborato grafico, tav. 6.1.

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

Premesso che la perimetrazione del comparto risulta lievemente modificata, al fine del coerente recepimento nello SAU del progetto di una rotatoria finalizzata al miglioramento dello smistamento della viabilità veicolare (finanziata dal Ministero dei Trasporti tramite atto di programmazione regionale), le tavole e le norme registrano, come richiesto, lo stato di fatto risultante dall'attuazione di un recente SUA, ovvero: verde pubblico, servizi pubblici (di fatto parcheggio e campo sportivo) e una attività da mantenere (confermata in norma nella destinazione d'uso che tuttavia non viene esplicitata). L'estrema propaggine occidentale, non occupata dalla nuova configurazione della rotatoria, viene destinata a verde pubblico, come richiesto.

Valutazioni conclusive:

Le tavole grafiche appaiono rispondenti ai rilievi regionali, finalizzati a registrare l'attuale stato di fatto e/o di previsione, individuato dalla rappresentazione dell'assetto dello SUA di recente approvazione (SUA di iniziativa pubblica approvato con Conferenza di Servizi, provvedimento conclusivo in data 30.06.2006, prot. n. 11122), sostanzialmente coerente agli obiettivi di riqualificazione già prospettati dal PRP, mediante la creazione di un filtro verde e di spazi di svago, comportanti volumi edificati di consistenza contenuta, sostanzialmente coincidenti con quelli attualmente esistenti. Tuttavia, l'aggiornamento del testo delle Norme di Attuazione, pur facendo rimando ai contenuti di SUA vigenti ed approvati, comprendenti "residue e non ancora attuate previsioni in materia di viabilità e di superfici da destinare a servizi", e stabilendo, tra l'altro, in relazione alla massima superficie ammessa: "nessun nuovo volume edificato, rispetto alla previsione dello strumento attuativo vigente e approvato", non appare sufficientemente esaustivo, con derivata necessità di quantificare detti volumi o superfici, ovvero riportare gli estremi identificativi dello stesso (data e protocollo di approvazione dello SUA).

Si prende atto del recepimento dei rilievi regionali in ordine alla destinazione a verde pubblico della parte occidentale del comparto, ancora da sistemare in connessione all'attuazione del nuovo raccordo veicolare.

Con riferimento ad **aspetti di carattere generale dello SAU, nel voto regionale 24/2007:**

1. si rilevava la necessità di integrare le norme con l'indicazione di **fasi di attuazione o di livelli di priorità degli interventi**, tenuto conto dei contenuti delle tavole di SAU con valore prescrittivo (tavole 9.1 - 9.2 - 9.3), condividendo la previsione dell'obbligo di PUO per gli ambiti D.1 - D.2 - D.3, con la prescrizione di comprendere progettazione e realizzazione del Comparto C, in quella dello SUA del comparto D.3, e quella del Comparto B, a carico del soggetto attuatore del Comparto D.1 e/o D.2.
2. si prescriveva, a termini dell'art. 69 L.R. n. 36/1997, di **assoggettare alla competenza regionale l'approvazione degli SUA e/o dei progetti di SAU;**
3. si richiedeva l'integrazione delle N. di A. con la disciplina dei fabbricati esistenti da mantenere, al fine di evitare impropri e/o inopportuni ampliamenti;
4. con riferimento ai contenuti del progetto da sottoporre a VIA, ferma restando la necessità di osservare le prescrizioni contenute nel favorevole parere di prefattibilità ambientale sul progetto preliminare della Piattaforma (voto 136/2007 del Comitato Tecnico Regionale - Sezione VIA), **si prescriveva la necessità di includere, nelle relative previsioni progettuali, sia la superficie dedicata alla nuova area cantieristica - Comparto D.3 (annessa lateralmente alla parte orientale della piattaforma), sia quella relativa alla nuova darsena da diporto - Comparto D.1, specificando che le valutazioni di carattere urbanistico non potevano che prescindere dalla configurazione attribuita, da assoggettare alle pertinenti valutazioni di impatto ambientale, previa elaborazione degli approfondimenti necessari.**

Valutazioni conclusive:

In relazione al punto 1, le Norme Tecniche di Attuazione sono state integrate con l'articolo 7 "Fasi di Attuazione". Al riguardo, si condivide la priorità, riconosciuta in tutti i comparti, per: opere a mare, nuovo assetto della viabilità, percorso ciclo-pedonale e servizi pubblici. Si prende atto delle verifiche di sostenibilità economica effettuate, che hanno condotto - diversamente da quanto prospettato nella precedente valutazione regionale - a ritenere più opportuna l'ipotesi dell'attribuzione ad un solo soggetto attuatore di tutti e tre i comparti D, secondo la modalità del project financing, garantendo in tal modo la realizzazione di tutti i servizi pubblici e delle opere di mitigazione, compresi all'interno del perimetro dei comparti medesimi.

Relativamente alla progettazione e copertura finanziaria dei Comparti B e C, accollata a finanziamenti pubblici coinvolgenti l'Ente regionale - nei limiti e secondo le modalità meglio specificate nel testo dell'Accordo di Programma come concordato nella seduta referente - in ragione della destinazione pubblica delle opere ivi previste, si segnala:

- con riferimento al **Comparto C**, la necessità di includere sia la progettazione della sistemazione del verde che l'attuazione del comparto nella procedura, più sopra meglio esplicitata, di approvazione della viabilità in sovrappasso all'Aurelia, con realizzazione in capo ai soggetti attuatori della piattaforma multipurpose, ciò in relazione al condizionamento, nella definizione delle tipologia e consistenza delle opere di mitigazione, derivante dalla definizione degli aspetti strutturali e funzionali della struttura in sovrappasso (progetto-concorso e intesa Stato-Regione);
- con riferimento al **Comparto B**, l'opportunità di porre a carico di eventuali operatori privati, relativi alle funzioni non qualificabili come servizi pubblici (*attività di servizio alle persone - ristorazione e pubblici esercizi*), la concorrenza al finanziamento e/o realizzazione delle opere pubbliche previste (passeggiata, sistemazioni a verde, spazi e strutture balneari e sportive).

In relazione al punto 2, si richiamano le valutazioni sopra espresse, che ribadiscono le precedenti (voto n. 24/2007) confermando la necessità di riservare in capo alla Regione l'approvazione degli strumenti attuativi o progetti di attuazione del presente SAU, peraltro in parte già garantita dalle modalità di approvazione inserite nel testo dell'Accordo (Intesa Stato-Regione per i comparti D.1 - D.2 - D.3 e nuova viabilità in sovrappasso all'Aurelia).

Con riferimento ai contenuti del punto 3, si rimanda agli specifici rilievi formulati sull'argomento in relazione alle valutazioni conclusive sul Comparto B.

La segnalazione dei contenuti di cui al punto 4, è già stata ribadita nelle specifiche valutazioni relative ai Comparti interessati.

Il testo delle Norme di Attuazione di SAU dovrà pertanto essere integrato e/o modificato, in recepimento ai rilievi sopra segnalati.

Riguardo alle **VARIANTI determinate dal presente SAU**:

- al **PTC-ACL** in ordine:
 - allo stralcio dell'area in oggetto dal Settore 2 dell'area 2 "foce del Segno", in conseguenza della predisposizione di due Schemi di Assetto Urbanistici separati in luogo di uno SAU unitario;
 - all'introduzione della funzione FU.9
- nel **voto regionale 24/2007 sono state ritenute entrambe superate.**
- al **vigente SUG** in ordine:
 - all'introduzione all'interno della zona a servizi F3 / 150 di funzioni differenti da quelle previste, **è stata valutata favorevolmente**, ferme restando le considerazioni e prescrizioni sopra richiamate ed **alla condizione che risulti rispettato il soddisfacimento degli standard occorrenti a termini del D.M. n. 1444/1968**, alla luce delle complessive variazioni che hanno interessato anche altre aree destinate originariamente a servizi dal vigente PRG. Verifica posta a carico della Civica Amministrazione, **unitamente alla necessità di predisporre una tabella**, sostitutiva della vigente, contenente il rimando ai contenuti condivisi dello SAU, la rettifica dell'estensione superficiale (dal momento che lo SAU non comprende la parte della vigente zona F3.150 relativa al litorale di levante), l'aggiornamento delle destinazioni d'uso, con specificazione delle quote destinate a servizi pubblici. Tale tabella dovrà sostituire la vigente e quella adottata con DCC n. 71/2006.

Valutazioni conclusive:

In relazione agli originari contenuti in **VARIANTE al PTC-ACL**, non più ribaditi nella presente revisione progettuale dello SAU, si rimanda agli specifici rilievi affrontati nelle valutazioni al Comparto D.2, ribadendo in generale le valutazioni già espresse nel precedente voto regionale in ordine al superamento di entrambe le varianti (n. 24/2007).

Riguardo alle **VARIANTI** al vigente **SUG**, è da segnalare la mancata adozione, da parte della civica Amministrazione, di una tabella di zona, sostitutiva/integrativa della vigente, con i contenuti sopra richiamati, così come della verifica del soddisfacimento **degli standard occorrenti a termini del D.M. n. 1444/1968**. Tali contenuti, di carattere formale, ma anche sostanziale, in quanto condizionanti l'approvazione della presente variante, sono stati in parte forniti con integrazioni successive, che hanno consentito di **superare le riserve precedentemente espresse e di predisporre una tabella in variante** (allegata al presente voto), **ad integrazione di quella vigente, per la zona F3.150** (che rimane vigente per la parte relativa al litorale di levante), **e sostitutiva di quella relativa alla zona I.16 bis, che in quanto inclusa nel vigente SAU, è da ritenere sostituita dal presente schema di assetto**.

In ordine al soddisfacimento **degli standard occorrenti a termini dell'art 4 del D.M. n. 1444/1968**, si ritiene che i contenuti del presente SAU, siano in grado di soddisfare le prestazioni prospettate in tal senso dallo **SUG**, oltre che in termini qualitativi (passeggiata e percorso ciclabile, darsena del porto turistico, piazzale e servizi pubblici nel comparto D.2, ecc...), anche in termini quantitativi. Infatti, all'interno della superficie di zona (F3.150) oggetto di SAU, pari approssimativamente a 85.000 mq. (161.100 - 76.203 mq.) se si tiene conto dell'estensione del litorale di levante (B.6 = 76.203 mq), le superfici non riconducibili a servizi, a termini dell'art. 4 del DM '68, ovvero gli edifici a esercizi pubblici, attività commerciali, il cantiere navale, ecc..., appaiono ampiamente compensate dall'ampliamento della spiaggia nel comparto B e dalla previsione del molo turistico, peraltro allo stato non quantificabili, sia per l'attuale livello di definizione progettuale che in quanto da assoggettare a procedura di VIA. **Si ritiene pertanto superata la riserva precedentemente espressa in tal senso, ferma restando la competenza in capo alla Civica Amministrazione del monitoraggio di tale aspetto nel corso delle successive fasi attuative, tenuto anche conto della parziale destinazione a standard di cui all'art. 3 del medesimo DM, di buona parte del Comparto A.**

Relativamente alla **previsione** - contemplata tra le indicazioni sull'assetto complessivo della viabilità nella tavola prodotta dall'Autorità Portuale di Savona (allegata alla nota del 03.03.2008) - **relativa al nuovo svincolo di accesso all'Autostrada dei Fiori**, in località Rio Cosciari, si prende atto della variazione di localizzazione rispetto alla versione precedentemente esaminata (voto n. 24/2007 pag. 22) e si formulano le seguenti osservazioni. Appare condivisibile, l'opportunità di prevedere la realizzazione di un nuovo svincolo autostradale, nell'ambito dello studio complessivo della riorganizzazione dell'assetto viabilistico che, oltre a contribuire a migliorare l'accessibilità ai nuovi impianti portuali (come già segnalato nel precedente voto regionale), conferma previsioni già contenute dalla pianificazione sia di livello comunale (SUG) che comprensoriale (PTC-ACL), seppure con modifiche localizzative rispetto a quanto contenuto in tali strumenti. Al riguardo, **si condivide pertanto la previsione in termini di schema funzionale della connessione**, ritenendo opportuno demandare allo specifico procedimento autorizzativo, che il testo dell'Accordo ad oggi concordato individua in un procedimento concertativo, le pertinenti valutazioni in ordine a localizzazione e caratteristiche del tracciato. Peraltro, a titolo collaborativo, si segnala sin da ora, che parte del tracciato, indicato nella tavola sopra richiamata ricade all'interno di un intero versante oggetto di sistemazione a scarpata.



Schema di Assetto Urbanistico (SAU) delle zone S.16 – F3.151 – R.11(parte) – I.2 (parte)

Nel voto regionale 24/2007 si sono esaminati, preliminarmente, gli **aspetti di connessione e coordinamento tra le previsioni del presente e del precedente SAU**, concorrenti a completare e, quindi, a definire l'assetto urbanistico oggetto dell'Accordo di Programma.

Al riguardo, con riferimento alle **connessioni infrastrutturali viarie**, si rilevava il superamento, sia della soluzione ipotizzata dal progetto vincitore del concorso del master plan (rotonda attorno all'isolato esistente), che di parte di quella rappresentata nello SAU della S.16, per uno scostamento del tracciato del **nuovo asse primario**, di penetrazione verso monte, all'interno della zona S.16 bis (ex I.3) - localizzata a monte della S.16 - che, anziché fiancheggiare la sponda del torrente Segno, si raccordava alla viabilità preesistente con un sistema di rotatorie, consentendo uno sdoppiamento della viabilità urbana per un buon tratto del suo sviluppo e l'arretramento dalla sponda del torrente, che rendeva possibile auspicare la previsione di una adeguata fascia di rispetto a verde. Tale soluzione, rappresentata in una tavola 1 di approfondimento progettuale, volta ad individuare la distinzione tra i tracciati a viabilità urbana e portuale, era stata ritenuta condivisibile, con invito ad adeguare in tal senso gli elaborati (SAU) da approvare in sede di Accordo di Programma. Inoltre, con riferimento all'essenziale aspetto attuativo degli interventi di riassetto della viabilità urbana, **si segnalava l'esigenza di chiarire i soggetti su cui gravava l'attuazione dei tratti di viabilità urbana interni alla S.16, oltre**

¹ allegato alla nota dell'Autorità Portuale n. 6270 del 13.07.2007

alla definizione progettuale e degli impegni attuativi del corrispondente tratto dell'Aurelia, peraltro da ridefinire alla luce dei sopra richiamati aggiornamenti (anche per quanto concerne i riferimenti contenuti nello SAU del fronte urbano).

Relativamente al trasferimento degli attuali residenti del quartiere "Gheia", all'interno delle previsioni del presente SAU (3.240 mq. di S.L.A.), strettamente connesso all'entrata in esercizio della piattaforma, in quanto derivante dalla realizzazione del collegamento viario, si segnalava la necessità di introdurre tale indicazione, anche in termini normativi, nei successivi SUA o in sede di approvazione dei progetti di viabilità.

Riguardo all'aspetto impiantistico della ricollocazione degli oleodotti sottostanti l'alveo del Segno - in interrato lungo il nuovo tracciato stradale (*nuovo asse primario*) - concorrenti anche agli obiettivi di messa in sicurezza del torrente, si segnalava l'improbabile efficacia di una previsione che ne demandava la progettazione definitiva al primo soggetto attuatore dello SAU, in assenza di predefiniti aspetti tecnici (dimensionamento) e del necessario coordinamento con l'attuazione dei corrispondenti scali commerciali. Inoltre, dal momento che la fascia territoriale interessata (*fascia infrastrutturale filtro*) coincide con una prescrizione del PTC-ACL (limite tra i settori 1 e 2 dell'area 2) volta a garantire una efficace separazione visiva tra settore produttivo e ambiente urbano, si prescriveva di perseguire tale obiettivo con la messa a dimora di un adeguato numero di alberature di alto fusto, di essenze autoctone, integrando in tal senso il testo normativo (artt. 7, 6.1, 6.2, 6.3).

Valutazioni conclusive:

Riguardo alle connessioni infrastrutturali viarie, occorre preliminarmente chiarire, che gli ulteriori approfondimenti progettuali, più sopra già richiamati, hanno condotto ad un parziale **aggiornamento delle previsioni di assetto della viabilità urbana e portuale, ad opera dell'Autorità Portuale** (rappresentazione grafica in scala 1 : 3.000 allegata alla nota prot. n. 1864 del 22.02.2008) volto - per il tratto che compete lo SAU all'esame - all'implementazione della porzione di tracciato a monte dell'area di intervento (ex I.3), con l'originaria previsione in sponda destra del Segno che, in quanto aggiuntiva a quella già esaminata, contribuisce al decongestionamento del potenziale traffico veicolare ed è pertanto **condivisibile**. Previsione che, inoltre, concorre a bilanciare lo stralcio della bretella in I.2, non più realizzabile per problematiche connesse alla disponibilità delle aree. **Tale aggiornamento appare sostanzialmente recepito negli elaborati di SAU (tavole dalla n. 1 alla n. 8), a meno di alcune incongruenze.** In particolare, la corretta rappresentazione di tale assetto infrastrutturale, nella tavola n. 5 di S.A.U., **non trova integrale e coerente recepimento, nello stralcio, in tavola 1, della configurazione in variante della tavola di SUG, sia per quanto riguarda la prosecuzione, in sponda sinistra del Segno, del tracciato di Via alla Costa (ex asse di fondovalle del Segno), rappresentato come se si trattasse di un tracciato già esistente, ma in realtà non più realizzabile, per l'avvenuta attuazione della connessione infrastrutturale ferroviaria non recepita nella tavola di PRG, sia per quanto riguarda la mancata individuazione del raccordo diagonale tra le due rotonde, in zona S.16 bis (ex I.3).** Pertanto, ai fini di un efficace e coerente aggiornamento dell'assetto infrastrutturale, la variante alla rappresentazione grafica di PRG dovrà individuare, coerentemente ai contenuti di S.A.U., la conferma del ponte carrabile su via alla Costa (da ricostruire con luce e quota di sedime adeguate, paragrafi 3.3 e 3.4 della Relazione di SAU) e il tracciato di connessione tra le due rotonde, all'interno dell'ex zona I.3, stralciando il tratto di viabilità in sponda sinistra, superato dalle evidenti variazioni di assetto in atto.

Circa l'attuazione degli interventi di riassetto della viabilità urbana all'interno dell'area oggetto dello S.A.U. e, più in generale, di riqualificazione complessiva dell'ambito (fascia infrastrutturale filtro), in relazione alla rilevanza dell'intervento quale conclusione del nucleo di Vado Centro e polo di riferimento nello snodo di accesso al fronte mare, **nel precedente voto regionale (n. 24/2207) si erano richieste, come sopra riportato, maggiori specificazioni nei contenuti normativi, ma anche, garanzie per l'attuazione complessiva e coordinata di tali previsioni, che avevano indotto ad imporre l'obbligo di unico SUA, o di SUA limitato alla sola zona S.16, da sottoporre ad approvazione regionale.**

Nella rielaborazione dello SAU all'esame, la concorrenza delle modifiche apportate alle porzioni di attuazione a carico dei diversi soggetti, ai contenuti delle Norme di Attuazione di SAU e alle modalità attuative, che privilegiano - rispetto alla precedente versione - l'attuazione per sottozona, rispetto a quella unitaria, sembrano peggiorare, anziché migliorare, le condizioni per consentire un'attuazione organica e complessiva. Infatti, la ripermimetrazione, alla tavola 7, degli Ambiti 1 e 2, il primo dei quali non oggetto di attuazione (a meno di interventi idraulici di messa in sicurezza, art. 6.1 delle N. di A. di SAU) né di progettazione unitaria del sistema infrastrutturale (tav. 7), non è coerente con la finalità della completa riorganizzazione della viabilità (per l'inclusione più o meno estesa di entrambi i tracciati nell'Ambito 1, F.3-151), inoltre, la perimetrazione delle sottozone, o comunque delle aree esterne di attuazione assegnate, oltre a frammentare in modo incoerente parti organiche del disegno progettuale (es. viabilità di fondovalle Segno o fascia di rinetto), è ripartita, rispetto

alla versione dello SAU precedentemente esaminata, fra più soggetti attuatori e, spesso, in modo concorrente e non distinto tra i diversi soggetti, con la conseguenza che il compimento dell'essenziale sistemazione perimetrale dell'area (viabilità e fascia verde di rispetto), potrà avvenire solo qualora vengano attuate tutte e quattro le sottozone e, sempre che non insorgano problematiche per le attuazioni concorrenti, in particolare tra le sottozone 1 e 2, ai fini della realizzazione del nuovo asse viario lungo il Segno.

Pertanto, tenuto conto della necessità di ribadire l'attuazione completa e coordinata, oltre che dell'ambito insediativo d'intervento, anche e soprattutto delle sistemazioni marginali di viabilità e assetto del verde, e considerate, da un lato, l'esigenza di tempestiva attuazione della quota di edificazione residenziale necessaria alla ricollocazione degli abitanti da sfollare dal quartiere Gheia, e dall'altro le possibili problematiche di attuazione, in particolare per le sottozone 3 e 4, a seguito della preventiva necessità di bonifica ambientale (sito da bonificare art. 17 D.lgs. 22/1997 e art. 53 l.r. 18/1999) per la prima – circostanza che non figura ma che deve essere riportata nelle N. di A. dello SAU all'articolo 6.3 – e della proprietà in capo alle ferrovie dello Stato per la seconda, può ritenersi ammissibile una attuazione non contestuale delle sottozone, alla condizione che vengano osservate tutte le successive prescrizioni.

In particolare, dovrà prevedersi:

- che la realizzazione del tratto integrale della viabilità denominata "asse di fondovalle – Segno" dall'Aurelia al limite dell'ambito di SAU, in direzione con l'ex zona I.3, sia contestuale all'attuazione della prima sottozona;
- che l'integrale realizzazione della fascia verde di rispetto, piantumata ed attrezzata come indicato nel fascicolo di SAU (*verde naturalistico a macchia – pineta*) con sistemazione di esemplari ad alto fusto, sia contestuale all'attuazione della prima sottozona;
- che all'interno dell'area a concentrazione volumetrica, individuata dal presente schema di assetto, siano esclusi tracciati a viabilità veicolare, anche a carattere temporaneo, eventualmente derivanti dalla non contestuale attuazione delle sottozone, potendosi ammettere esclusivamente limitate rampe di accesso ai parcheggi interrati (di sviluppo non superiore a quelle dello SAU presentato). Pertanto, proveniendo da Vado Centro, sarà necessario caratterizzare maggiormente la percorrenza pedonale di connessione con lo SAU del fronte mare (da dimensionare adeguatamente con filari alberati su entrambi i lati), che non dovrà intersecare tracciati veicolari, ad eccezione dell'Aurelia (ad esempio con riferimento allo schema di assetto presentato, occorrerebbe rettificare la tavola 7, non potendosi ammettere nessun accesso o uscita veicolare dai parcheggi interni al settore 2, con attraversamento o percorrenza dell'interposto viale alberato adiacente l'attuale autosalone);
- la realizzazione dei parcheggi pubblici interni allo SAU, anche se localizzati esternamente al perimetro della zona S.16 (attualmente una porzione non è a carico di alcuna sottozona), tenuto conto della necessità di garantire l'attuazione, contestualmente all'edificazione della prima sottozona, sia del fabbisogno di standard pertinente la quota di superficie agibile di nuova realizzazione, che di quello necessario a soddisfare il fabbisogno pregresso riferito alle edificazioni esistenti e confermate all'interno della zona S.16 (commerciali mq. 1.715 e residenziali mq. 5.470). Pertanto, è necessario che tali quote siano chiaramente indicate in una tabella riepilogativa, che dovrà indicare distintamente le dotazioni di standards pertinenti le specifiche destinazioni d'uso (residenza 18 mq/ 25 mq di SA; altre destinazioni 80 mq / 100 mq di SA), specificando inoltre le quote pertinenti lo standard pregresso, da inserire nelle tavole di SUA, al fine di chiarirne ed integrarne i contenuti, alla stregua delle versioni precedentemente adottate a valutate (tavola 8 del 15.05.2007 e 09.07.2007);
- la sistemazione decorosa dell'area corrispondente alle sottozone eventualmente non attuate entro un congruo periodo di tempo (non oltre cinque anni), da introdurre, quale disposizione transitoria, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello SAU.

Si precisa inoltre che, circa i contenuti degli studi idraulici a cui fanno riferimento la Relazione e le Norme tecniche di attuazione dello SAU (Ambito 1, zona F3.151), si rimanda alle competenze dell'Ente preposto, ovvero la Provincia di Savona.

Riguardo alle previsioni di intervento nel tratto di Aurelia interno all'ambito, lo SAU prevede a carico dei soggetti attuatori della sottozona 2, la realizzazione dell'attraversamento pedonale in prosecuzione del viale che si diparte dalla nuova piazza, senza indicazioni di carattere progettuale, che dovranno pertanto riproporre materiali e soluzioni coerenti a quelli adottati negli SAU che mette in comunicazione.

Riguardo al trasferimento degli attuali residenti dal quartiere "Gheia", permane la genericità dei contenuti già segnalata nella precedente versione dello SAU, pertanto è da prescrivere che le Norme di Attuazione dello SAU riferito alla presente zona (S.16), prevedano esplicitamente la riserva, della quota di edificazione necessaria a soddisfare tutti i residenti da trasferire dal quartiere Gheia, all'interno della prima sottozona oggetto di attuazione, vincolo che dovrà essere compreso tra i contenuti della convenzione attuativa del relativo SUA.

APPENDICE 1

Circa la ricollocazione degli oleodotti sottostanti l'alveo del Segno, la modifica normativa apportata all'art. 6 (ex 7) delle Norme di Attuazione di SAU, ne specifica la realizzazione, a carico dell'Autorità Portuale, omettendone tuttavia le caratteristiche precedentemente specificate, ovvero l'interramento della struttura e l'esigenza di non interferire con il verde pubblico della "fascia infrastrutturale filtro", specificazioni che dovranno essere reinserite nel testo normativo (art. 6).

Riguardo i contenuti progettuali dello SAU, nel voto regionale 24/2007:

- si **prescriveva la riconsiderazione del modello planovolumetrico prospettato dallo SAU**, con introduzione di una diversa articolazione di piazze, spazi a verde e viabilità di penetrazione, in quanto quella proposta comportava uno sviluppo edilizio estraneo, per tipologia, ingombri e distribuzione dei volumi, ai caratteri dell'edificato preesistente in loco e di Vado Centro, al di là del Segno, pur tenuto conto delle recenti previsioni trasformatrici (ambito R.12 e opere portuali), rilevando inoltre la problematicità degli aspetti gestionali e manutentivi, degli ampi spazi verdi o a fruizione collettiva, di cui si apprezzava, peraltro, l'introduzione;
- si **condivideva l'incremento di densità edificatoria** (da 2 mc/mq di volume lordo a 0,57 mq/mq di superficie agibile come ridefinita dallo SAU), tenuto conto dell'esigenza di ricollocazione degli attuali residenti del quartiere "Gheia", ritenendo pertanto **ammissibile la conseguente variante al vigente PRG** in termini di incremento del carico insediativo, considerate, la dimensione dell'area interessata, le caratteristiche insediative del contermino nucleo di Vado, la complessa operazione urbanistica-viabilistica-infrastrutturale sottesa dall'Accordo, in grado pertanto di giustificare l'interesse pubblico per il superamento dei limiti di cui alla L.R. 30/1992;
- relativamente al **sistema della mobilità** si segnalava:
 1. la necessità di approfondimenti / riconsiderazioni dei **tracciati di viabilità veicolare e pedonale all'interno dell'area** (mancanza di tracciati riservati a pista ciclabile e percorso pedonale, di percorsi gerarchicamente differenziati, di connessioni adeguate con Vado centro, di adeguati attraversamenti dell'Aurelia);
 2. la necessità di specificare con maggiore chiarezza e coerenza gli **interventi a cui assoggettare gli attuali attraversamenti veicolari e pedonali sul Segno**, tenuto conto della preliminare e condizionante necessità di definire le opere necessarie per la messa in sicurezza del torrente;
 3. la necessità di **chiarire i soggetti su cui gravano gli interventi di adeguamento / realizzazione degli attraversamenti sul Segno**, anche in relazione ai contenuti, non chiaramente definiti nella consistenza, degli **interventi previsti nella tabella - in variante alla vigente - per l'attigua zona F3.151, non condivisi**, per l'indeterminatezza delle previsioni, in particolare qualora comportanti potenziamento dell'esistente attività commerciale (COOP);
 4. la necessità della previsione di una **fascia di rispetto per il tracciato della metropolitana leggera**, come previsto dal PTC-ACL;
- si prescriveva, l'**attuazione mediante unico SUA, ovvero SUA riferito all'intera zona S.16**, al fine di garantire la realizzazione degli interventi viabilistici ed il coordinamento delle fasi temporali di attuazione, **da sottoporre ad approvazione regionale**, al fine di verificare l'ottemperanza alle prescrizioni contenute nel medesimo voto regionale (n. 24/2007);
- si rilevava la necessità di **specificare e/o rettificare le tipologie di intervento** a cui assoggettare gli specifici **fabbricati fronteggianti l'Aurelia**, al fine di perseguire efficacemente gli obiettivi riqualificativi tra fronte urbano e porto.

Contenuti progettuali delle controdeduzioni comunali:

Rispetto alla precedente elaborazione, lo S.A.U. è stato integrato con un fascicolo denominato *"Inserimento urbano e indicazioni delle caratteristiche architettoniche degli spazi pubblici, del verde e degli edifici"*, illustrante: le motivazioni che hanno condotto ad una diversa e più definita configurazione dei nove edifici, parzialmente variati, oltre che nell'articolazione volumetrica, anche nella localizzazione reciproca e nella definizione architettonica delle superfici; le scelte relative alle pavimentazioni a diversa destinazione (viabilità interna, parcheggi, piazza e percorrenze significative, distacchi e spazi verdi tra i fabbricati, verde urbano); le possibili soluzioni alternative per l'utilizzo di materiali differenziati sui fronti degli edifici; gli elementi di arredo urbano e la tipologia dei corpi illuminanti esterni; le essenze vegetazionali per le differenti forme di qualificazione del verde (pineta nella fascia di rispetto, agrumi e tamerici nei distacchi tra fabbricati, lecci e magnolie per il verde urbano lungo gli assi di collegamento e nella piazza). Sostanzialmente, il progetto originario è stato parzialmente modificato, pervenendo alla definizione di: **quattro edifici a sviluppo lineare** ed altezza contenuta tra i quattro e i sei piani fuori terra, con prevalente destinazione residenziale (differenziata solo al piano terreno), disposti a ventaglio, quale conclusione dell'insediamento; **tre fabbricati a torre**, tra gli otto e i dieci piani di altezza (oltre a due piani di basamento, a destinazione non residenziale in un caso e liberi su pilotis nei rimanenti), a destinazione residenziale, circostanti il fulcro centrale della piazza; **due fabbricati**, a distinta caratterizzazione formale, sviluppati longitudinalmente su due

piani in corrispondenza dei margini opposti della piazza, a destinazione non residenziale. Di fatto ciò ha comportato una riduzione delle altezze massime, nelle sottozone 2, 10,00 m., (40,5 rispetto a 50,5 m.) e 3, 7,00 m. (28,5 rispetto a 35,5 m.) e la sostanziale conferma dell'altezza massima precedentemente prevista, nelle sottozone 1 (da 49,5 a 48,00 m. con riduzione dei piani, da 13 a 11, oltre al basamento) e 4 (da 9,5 a 11,50 m. con mantenimento di 2 p.f.t.).

Tali scelte scaturiscono dalla volontà di meglio esplicitare il ruolo dell'area S.16 nei confronti del restante sistema urbano, ovvero quello di snodo e connessione tra il centro urbano di Vado Ligure e il nuovo sistema del Fronte Mare. Per tali ragioni gli edifici hanno una caratterizzazione architettonica pressoché uniforme, ma distinta da quelle dell'abitato di Vado centro - a seguito della dichiarata assenza di caratteristiche tipologiche uniformi o ricorrenti - la loro disposizione e consistenza è, pertanto, differenziata, allo scopo di segnare la conclusione del nucleo (disposizione a semiventaglio con un orientamento che ripropone quello degli assi strutturanti il centro urbano) e segnalare la connessione con il fronte mare (edifici a torre), con articolazione degli spazi pubblici, accentuata dalla distinzione delle pavimentazioni.

Le consistenze insediative prospettate dallo SAU per la zona S.16, immutate rispetto alle previsioni precedentemente esaminate, sono così sintetizzabili:

Zona S.16	Sottozona	S.A. complessiva	S.A. residenziale	S.A. non residenziale
Max S.A. di nuova realizzazione consentita: 19.953 mq	1	8.040	6.030	2.010
	2	4.720	3.776	944
	3	5.471	4.924	547
	4	1.722	---	1.722
totale			14.730	5.223
Max S.A. esistente confermata 7.185 mq.	5	5.470	5.470	---
	2	1.715	---	1.715
TOTALE		27.138	20.200	6.938

Rispetto alla precedente versione, rimangono immutate anche le quote riservate alla destinazione residenziale, rispettivamente il 75 - 80 e 90% nelle sottozone 1, 2 e 3, mentre modificata è l'individuazione delle destinazioni d'uso non residenziali, opportunamente unificata per tutte le sottozone e maggiormente esplicativa (uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio) nella definizione delle categorie ammesse.

Valutazioni conclusive:

Con riferimento al modello planovolumetrico, si prende atto della maggiore attenzione attribuita: alla definizione degli assi di orientamento dei fabbricati (che riprendono i principali assi strutturanti il nucleo urbano oltre il Segno), al livellamento ed alla minore rigidità di articolazione della nuova polarità pedonale, alla razionalizzazione dei percorsi veicolari, pedonali e ciclabili.

Per quanto riguarda la definizione dei volumi edificati, pur potendosi condividere la scelta di soluzioni tipologiche differenti dal modello di edificazione in linea, ricorrente nel nucleo di Vado Centro (seppure non omogeneamente caratterizzato), si ritiene che la volontà di contenerne lo sviluppo verticale, abbia comportato un eccessivo appesantimento dei volumi, peraltro qualificati formalmente in modo non convincente, sia nelle soluzioni alternative indicate per i prospetti, che per l'eccessiva omogeneità e ripetitività della soluzione compositiva adottata.

Pertanto, non ritenendo soddisfacente la soluzione relativa all'articolazione planovolumetrica, alla qualificazione formale e alla distribuzione dei volumi, prospettata con il presente SAU e ritenendo opportuno, anche alla luce delle problematiche tempistiche, connesse agli svariati aspetti funzionali dello SAU del fronte mare, ricondurre all'approvazione comunale gli SUA relativi, si segnalano gli aspetti che dovranno essere oggetto di particolare attenzione ed approfondimento nella successiva fase attuativa.

In particolare si raccomanda:

- l'evoluzione della soluzione tipologica prescelta, verso forme eventualmente più sviluppate in altezza, in grado di limitare l'inconveniente dell'ingombro volumetrico a terra, anche al fine di poter articolare con più ampio respiro gli spazi pubblici, della piazza e, soprattutto, quelli a verde, privilegiando decisamente l'esclusivo utilizzo pedonale a quello veicolare (da limitare alle sole rampe di accesso ai parcheggi interrati);
- l'approfondimento delle soluzioni compositive, coordinate ma opportunamente articolate, e la cura dei materiali, in particolare ai piani bassi dei fabbricati;
- l'accentuazione della continuità con il nucleo di Vado Centro, evidenziando maggiormente la prosecuzione degli allineamenti e delle connessioni;
- la rivisitazione delle soluzioni compositive dei prospetti, valutando l'opportunità di mantenere balconate perimetrali rispetto a soluzioni di maggiore essenzialità e definizione formale.

Con riferimento all'organizzazione degli spazi aperti, occorre segnalare che, la corretta individuazione degli stessi come pedonali (tav. 4) e di pubblico utilizzo, in relazione alla caratterizzazione della superficie come piazza urbana ed alla

destinazione non residenziale della prevalenza dei piani terreni - oltre che alla necessità di trasferimento nella S.16 degli spazi verdi non più realizzabili nella F3.151 come di seguito meglio indicato - non trova coerente recepimento, né nell'articolazione, né nella segnalazione come "verde privato" della superficie circostante i fabbricati (tavola 8), peraltro neppure concretamente separabile da quella a destinazione pubblica, con **derivata necessità di rettifica in tal senso sia degli spazi a destinazione pubblica, che risulteranno incrementati, che delle superfici a verde privato, il cui obbligo di reperimento dovrà essere stralciato** (in tabella), per il coerente recepimento di un assetto urbano definito e che, come tale, si discosta dai parametri genericamente stabiliti dallo SUG per le zone di espansione semintensive. Relativamente ai percorsi, è condivisibile l'individuazione di una piazza più chiaramente definita, rispetto alla precedente versione di SAU, nella consistenza e nel tracciato dei **percorsi pedonali**, tra i quali assume particolare importanza quello di **connessione allo SAU del fronte mare, che dovrà assumere una connotazione gerarchicamente ancora più incisiva, risultare piantumato con alberature di alto fusto ed assolutamente non interessato da attraversamenti veicolari** (vedi tav. 7).

Con più generale riferimento ai contenuti delle Norme di Attuazione, tenuto conto della rielaborazione effettuata nella presente versione di SAU, rispetto a quella precedentemente esaminata, si segnala che, una volta definita la configurazione planovolumetrica complessiva, occorre meglio circoscrivere l'entità delle variazioni apportabili, tenuto conto della pluralità dei soggetti attuatori e della non contemporaneità degli interventi. Ciò in considerazione:

- dell'eliminazione, all'art. 7 (ex art.6) del rimando agli elaborati grafici, quali parti integranti e sostanziali delle Norme di Attuazione, in particolare nella definizione di ingombri, allineamenti, massime altezze, quote di riferimento, numero dei piani, ecc....., che è invece opportuno ripristinare con il rimando alle tavole e ai contenuti dell'eventuale fascicolo (*inserimento urbano e indicazioni ecc....*), anche per quanto riguarda la differente articolazione dei piani (es. piani porticati, piani a doppia altezza, ecc...) e gli aspetti qualitativi (soluzioni formali dei prospetti, differenziato sistema del verde, scelta delle pavimentazioni esterne, ecc.....);
- dell'introduzione di una flessibilità aggiuntiva, riferita alla consistenza della sottozona S.4 (SA 1.722 mq), realizzabile ad integrazione sia dei volumi esistenti che di quelli di nuova edificazione (in caso di acquisizione da parte di uno degli altri soggetti attuatori) senza indirizzi progettuali predefiniti. Disposizione che, **se è condivisibile per la finalità di ampliare e meglio definire i margini della piazza centrale, dovrà essere integrata (art. 7.4), precisando che tale ampliamento non potrà configurare un corpo di fabbrica aggluntivo e/o autonomo**, rispetto ai volumi progettuali o esistenti, ma dovrà essere organicamente integrato, preferibilmente con sopraelevazione dei volumi previsti o esistenti, fatta eccezione per gli edifici residenziali confermati della sottozona 5, non oggetto di previsioni trasformative;
- della ridefinizione normativa per la sottozona 5 (edifici esistenti in fregio all'Aurelia), in cui anziché gli "edifici" vengono confermate le consistenze attuali, ovvero le "massime altezze" e gli "ingombri volumetrici", peraltro in contraddizione all'avvenuta conversione, su richiesta della C.A., di esprimere la potenzialità edificatoria di zona in termini di superficie in luogo del volume. Inoltre, la disciplina degli interventi ammessi, contrariamente a quanto formulato nei rilievi regionali (voto n. 24/2007 pag. 24), anziché esplicitare più dettagliatamente gli interventi finalizzati agli obiettivi riqualificativi del fronte urbano, tende a ribadire più chiaramente possibilità di ristrutturazioni da perseguire anche con interventi di demolizione/ricostruzione, peraltro in contrasto con i contenuti della tavola 2. Conseguentemente, occorre **prescrivere il ripristino dei precedenti contenuti normativi (versione data 09.07.2007)**, con richiamo della SA confermata, **da integrare con:** introduzione del rimando esplicito ai contenuti della tavola n. 2; esclusione di interventi di demolizione/ricostruzione per gli edifici residenziali esistenti (se non per problematiche strutturali e comunque con analogia di ingombri e delle esistenti caratteristiche tipologico-architettoniche); previsione che l'incremento di superficie agibile, per gli edifici individuati dalla tav. 2, sia condizionato ad una riqualificazione complessiva dei fabbricati e risolto con un maggior sviluppo in altezza;
- della permanenza di una norma di flessibilità (art. 11 ex 9) che potrebbe comportare variazioni di aspetti salienti e condivisi nella definizione del presente Schema di Assetto. In particolare occorre segnalare che: le eventuali modifiche alla "disposizione e utilizzo a fini di servizio delle aree destinate dall'assetto al soddisfacimento dello standard previsto" e le modifiche alle "sezioni stradali e le destinazioni del verde pubblico" **non possano comunque comportare riduzioni di consistenza o modifiche di localizzazione delle aree a verde esterne ai limiti dell'area a concentrazione volumetrica, (delimitazione indicata nella tavola 7.A (09 luglio 2007), omessa e da riferire agli "spazi pedonali" individuati alla tavola 4).**

Circa la ridefinizione dei parametri urbanistico-edilizi, occorre segnalare che **le modifiche apportate alla vigente tabella della zona S.16, in variante al PRG, non sembrano tradurre correttamente ed esaustivamente i contenuti cui dovrà attenersi lo SAU.**

In particolare:

- **per la quantificazione dei servizi di Interesse generale** (art. 4 del D.M.1968) all'interno del perimetro di attuazione dello SAU (zone S.16, I.2 parte e R.11 parte), in conseguenza della contestuale variante da apportare all'adiacente zona F3.151 (ridotta a seguito del mantenimento del Segno nella sede attuale e della conferma di un'esistente attività commerciale), così come **per la quantificazione degli standard**, pertinenti sia il **fabbisogno pregresso**, relativo al mantenimento **degli esistenti fabbricati commerciali** (1.715 mq.) e **residenziali** (5.470 mq.), che le **nuove previsioni insediative in S.16**. Tali contenuti, da integrare e modificare a seguito della rielaborazione progettuale della fase attuativa, sono riportati nella successiva tabella (ovviamente con riferimento ai contenuti della presente configurazione volumetrica riportati in corsivo, in quanto suscettibili di variazioni in fase di rielaborazione, ferma restando la consistenza complessiva di incremento del carico insediativo).

TIPOLOGIA	Quantità S.A. mq.	STANDARD DA REPERIRE				STANDARD REPERITI (tavola 8)	
		Totale (18mq/25mq SA)	Totale (80mq/100mq SA)	di cui min. a parcheggi (2,5mq/25mq SA)	di cui min. a parcheggi (40mq/100mq SA)	totale	di cui min. a parcheggi
Superfici pubbliche di interesse generale trasferite dalla zona F3.151 all'interno dello SAU (S.16 – I.2 parte – R.11 parte)	-----	15.230(*)	-----				
ESISTENTE Residenziale	5.470	3.938	-----	547	-----		
Commerciale	1.715	-----	1.372	-----	686		
EDIFICABILE Residenziale	(14.730)	(10.606)	-----	(1.473)	-----		
Altre destinazioni	(5.223)	-----	(4.178)	-----	(2.089)		
TOTALE	27.138	29.774 + 5.550		(2.020 + 2.775)		37.613	(6.411)
		35.324		(4.795)			

(*) Tale quantificazione deriva dalla detrazione, dall'attuale consistenza della zona F3.151 di 29.200 mq., di 4.000 mq. relativi alla superficie dell'esistente attività commerciale confermata (COOP) incluso il parcheggio pertinenziale e di 8.200 mq. riferibili al letto del torrente non più oggetto di traslazione, conseguentemente i 17.000 mq. residui conservano a tutti gli effetti l'originaria destinazione pubblica. Di questi, 3.030 mq. circa (quantificabili dalla tavola 8.A datata 09.07.2007), sono riconducibili a standard a termini dell'art. 3 del DM 1968 (parcheggi e verde pubblico), mentre i rimanenti 13.970 mq. (17.000 – 3.030 mq.) conservano la vigente destinazione ad attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 4 del DM 1968), in parte già attuate (4.900 mq. a servizi amministrativi ed assistenziali) e in parte da attuare con lo SAU, quale "fascia infrastrutturale filtro" della viabilità di fondovalle-Segno, assimilabile alla destinazione di parco urbano, con derivata necessità di localizzare i rimanenti 15.230 mq. (29.200 – 13.970) all'interno della porzione di SAU interessante le zone S.16, I.2 parte ed R.11 parte.

- **per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi**, oltre al rimando alle N. di A., che dovranno disciplinare organicamente e compiutamente le differenti sottozone, è opportuno specificare la **consistenza dell'indice di edificabilità da applicare alle superfici delle sottozone edificabili** (0,5149 mq/mq), riportando la definizione di Superficie Agibile introdotta per la presente zona urbanistica (art. 8), risultando improprio il rimando al PRG, non trattandosi di disposizione vigente per l'intero territorio comunale.
- **la definizione della successiva fase attuativa dovrà prevedere la rielaborazione progettuale dell'intera area denominata "area di concentrazione volumetrica", ovvero della porzione territoriale circoscritta dalla viabilità veicolare interna, facendo salvi i contenuti del presente Schema di Assetto per la parte circostante**, ferme restando le modifiche/integrazioni da introdurre in recepimento ai contenuti del presente voto.

Tali modifiche, evidenziate con colorazione distinta, sono già state inserite nella tabella allegata al presente voto.

Con riferimento ai rimanenti rilievi attinenti il **sistema della mobilità**, formulati nel precedente voto regionale (n. 24/2007), si segnala:

- relativamente alla necessità di specificare con maggiore chiarezza e coerenza gli interventi a cui assoggettare gli attuali attraversamenti veicolari e pedonali sul Segno, si prende atto dell'avvenuto coordinamento (fatti salvi i rilievi sulla tavola 1 sopra riportati) degli elaborati di SAU, in ordine alla conferma di due ponti carrabili (sull'Aurelia e su Via alla Costa) e di uno pedonale, eventualmente ciclabile (su Via Palestro), tutti previsti in rifacimento (Relazione pag. 8), fatti salvi, ovviamente, eventuali rilievi tecnici formulati dall'Ente preposto alla valutazione degli studi idraulici. Riguardo ai rilievi sulle modalità attuative, si rimanda a quanto più sopra espresso, con riferimento agli interventi nella zona S.16, mentre gli aspetti attinenti la zona F3.151 sono affrontati nelle valutazioni riferite a tale zona

- circa il recepimento dei contenuti del PTC-ACL in ordine all'individuazione di una fascia di rispetto per il tracciato della metropolitana leggera, occorre almeno mantenere la schematica indicazione grafica contenuta nella tavola 5, che peraltro non costituisce approfondimento rispetto alla versione di SAU precedentemente esaminata. Occorre peraltro specificare, nelle Norme di Attuazione di SAU (flessibilità normativa), come tale indicazione, comportante la localizzazione di una ipotetica fermata all'interno della fascia verde fiancheggiante la nuova viabilità lungo il Segno, potrebbe comportare circoscritte modifiche di assetto, coinvolgenti anche la retrostante zona F3.151, con prevalenza delle eventuali conseguenti modifiche locali (inclusa l'eventuale realizzazione di un nuovo ponte) attinenti tale infrastruttura, sulla configurazione definitiva dell'assetto dell'area.

Riguardo alle **VARIANTI** determinate dallo SAU al PTC-ACL, nel sopra citato voto regionale si rilevava:

- in ordine alla richiesta di **ammettere la funzione FU9** (complessi di esercizi al dettaglio e di servizi la cui superficie di vendita supera i mq. 2.500, promossi, concepiti e realizzati con criteri unitari e che dispongono comunque di parcheggi ed infrastrutture comuni): la condivisione della funzione commerciale prefigurata (nel rispetto della vigente normativa regionale in materia), pur ritenendo **inopportuno il superamento dei limiti quantitativi fissati dal PTC, con conseguente diniego della variante**, ferma restando la specificazione che le preesistenti dotazioni commerciali, non configurando tale tipologia di struttura commerciale, non concorrono nella definizione della soglia stabilita dal PTC. Si segnalava altresì, che la quantificazione dello standard pertinente tali destinazioni, doveva essere effettuato a termini dell'art. 5 del DM 1444/1968;
- in ordine alla richiesta di **variare la perimetrazione dell'area 2 del settore 2 del PTC-ACL**, in conseguenza alla predisposizione di due schemi di assetto distinti, riguardanti un'area più estesa: si riteneva la **richiesta di variante non necessaria**.

Valutazioni conclusive:

Le **modifiche normative** (DCC n. 91/2007) apportate allo SAU – a seguito del recepimento del precedente rilievo regionale - con l'introduzione di un articolo volto a specificare come gli spazi da destinare ad attività commerciali (di vicinato o medie strutture) non possano configurare natura di centro commerciale eccedente i limiti indicati dal PTC-ACL, **appaiono condivisibili, ferma restando la necessità di integrare tale disposizione (art. 9) con l'esigenza della contestuale osservanza della recente legislazione regionale in materia.**

Circa la **quantificazione dello standard** relativo a tali destinazioni, nonostante in via cautelativa sia stato correttamente quantificato nei termini indicati (art. 5 DM 1968) per la totalità delle superfici di progetto a destinazione non residenziale, l'indicazione normativa e progettuale di tale modalità non appare sufficientemente esplicitata nella versione da ultimo adottata. Infatti, mentre nella precedente versione (datata 09.07.2007) tale quantificazione veniva richiamata in norma in modo esplicito, l'averne limitato l'indicazione unicamente in Relazione (pag. 11) non può ritenersi sufficientemente esaustivo, con derivata **necessità di integrare in tal senso sia le tavole di SUA**, con una tabella analoga a quella più sopra riportata (pag. 17), **che la tabella di SUG in variante**, per la zona S.16, così come allegata al presente voto (come più sopra già segnalato).

La richiesta di **variare la perimetrazione dell'area 2 del settore 2 del PTC-ACL**, appare superata sia dai contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale, che da alcuni parziali aggiornamenti apportati allo SAU, pur permanendo la **necessità di eliminare alcuni refusi rilevati**, ed in particolare: **la dicitura "VARIANTE" dalla tavola 1**, in corrispondenza allo stralcio cartografico, in basso a sinistra, del PTC-ACL, corrispondente all'individuazione del limite di SAU; **aggiornando opportunamente l'articolo 1 delle N. di A. di SAU**, mediante, il riferimento a **"parte"** e non **"all'insieme"** delle aree del Settore 2 ecc..., **stralciando l'indicazione della ridelimitazione (primo paragrafo), eliminando il riferimento all'esclusione della fascia costiera da tale Settore.**

Relativamente alla **zona F3.151** (inclusa nello SAU), nel voto n. 24/2007, si segnalava:

- la **necessità della riquantificazione dell'estensione effettiva della porzione di zona che mantiene la destinazione pubblica**, con stralcio della superficie riferibile all'alveo del torrente Segno, in relazione all'aggiornamento della scelta pianificatoria ratificata dalla presente variante al PRG, **e della contestuale distinzione tra le aree che conservano la destinazione pubblica** (servizi amministrativi ed assistenziali esistenti, verde pubblico esistente e di previsione, aree di attuazione connessa allo SAU) **e quelle a destinazione commerciale**, costituenti recepimento di una destinazione d'uso in atto, sostanzialmente già assentita con DPGR n. 1279/1987 (ma non recepita nella corrispondente tabella di zona), da subordinare, tuttavia, alla verifica – a carico della C.A. – che la diversa configurazione, qualitativa e quantitativa, della vigente area a servizi F3.151, non pregiudichi il soddisfacimento degli standards a termini del D.M. n. 1444/1968, nell'ambito di un più complessivo bilancio che tenga conto anche delle trasformazioni avvenute in altre aree originariamente destinate a servizi.

Valutazioni conclusive:

Circa la ridefinizione dell'articolazione della zona F3.151, a seguito dell'aggiornamento alle previsioni di assetto contenute nel presente SAU e del recepimento dell'attività commerciale esistente (COOP), la concorrenza delle indicazioni contenute in Relazione (pag. 11) e degli ulteriori dati integrativi forniti dalla Civica Amministrazione, consentono di integrare adeguatamente, con la specificazione della consistenza delle aree a distinte destinazioni d'uso, la tabella da ultimo adottata (DCC n. 91/2007), che integrata e modificata, viene allegata al presente voto e costituisce variante al vigente PRG, in quanto dall'esplicitazione di tali dati è possibile superare la riserva, espressa nel precedente voto, sul rispetto degli standard occorrenti a termini del D.M. 1968. Infatti, come più sopra meglio esplicitato, la ricognizione delle esistenti superfici a destinazione commerciale e delle aree attualmente destinate a standards, a termini dell'articolo 3 del D.M. '68, non modifica la quantificazione stabilita dal vigente PRG, per la zona F3.151 (standard a termini dell'art.4), adeguatamente compensata all'interno delle rimanenti aree di SAU (S.16, R.11 parte e I.2 parte).

In particolare, la superficie della zona F3.151, di 29.200 mq., è da intendersi così articolata:

- | | |
|--|------------|
| - superficie a destinazione commerciale (edificio e parcheggio pertinenziale) | 4.000 mq. |
| - superficie interessata dall'alveo del torrente Segno | 8.200 mq. |
| - standard a termini dell'art. 3 del DM 1968 (parcheggi e verde pubblico) | 3.030 mq. |
| - attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 4 del DM 1968) | 13.970 mq. |
| (di cui 4.900 mq. a servizi amministrativi ed assistenziali e i rimanenti 9.070 mq. a verde parco) | |

Circa la disciplina degli interventi ammessi, invece, sono da ribadire i rilievi espressi nel precedente voto regionale (24/2007) non adeguatamente riscontrati nella tabella di zona (DCC n. 91/2007), in variante a quella vigente. Tale tabella, allegata al presente voto, viene pertanto modificata ed integrata con l'introduzione della disciplina riferita al patrimonio edilizio esistente ed il richiamo ai pertinenti contenuti di SAU, ovvero, la localizzazione della superficie residua da destinare ad attrezzature di interesse generale e gli interventi di adeguamento /realizzazione degli attraversamenti sul Segno, per i quali si demanda al Comune la definizione delle modalità di attuazione, segnalando comunque l'opportunità di connettere, almeno in parte, tali interventi con l'attuazione delle ultime sottozone di SAU, tenuto conto della prescrizione, sopra riportata, di contestualizzare alla prima attuazione la realizzazione della prevalenza delle opere di sistemazione incluse nello SAU medesimo (fascia verde filtro e viabilità di fondovalle del Segno).

IL SEGRETARIO
(Sig. Luisa Lombardo)

IL PRESIDENTE
(Dott. Arch. Franco Lorenzani)

ALLEGATI:

- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona F3.150
- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona F3.151
- Tabella rettificata di SUG relativa alla zona S.16

ELABORATI DA APPROVARE:

SAU FRONTE URBANO/PORTUALE:

- Fascicolo denominato: "Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) relativo all'area del fronte urbano/portuale del Comune di Vado Ligure", contenente gli elaborati elencati nella D.G.C. n. 91/2007 (da modificare in recepimento ai rilievi contenuti nel presente voto);
- Relazione tecnico normativa (da modificare in recepimento ai rilievi contenuti nel presente voto)

SAU DELLA ZONA S.16:

- Tavola 1: Stralci pianificazione vigente e loro varianti - scala 1:10.000 / 1:5.000 (da modificare in recepimento ai rilievi contenuti nel presente voto);

- Tavola 2: Stato Attuale - scala 1:5.000;
- Tavola 3: Inquadramento Territoriale - scala 1:10.000;
- Tavola 4: Il Sistema della mobilità di Settore - scala 1:2.000 (da modificare in recepimento ai rilievi contenuti nel presente voto);
- Tavola 5: Il Settore 2 nel contesto urbano e le sue correlazioni con l'intorno - scala 1:5.000
- Relazione e Norme Tecniche di Attuazione (da modificare in recepimento ai rilievi contenuti nel presente voto).