

PARTE SECONDA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di competenza dello SAU

E' costituito da parte delle aree del Settore 2 dell'Area 2 del Distretto 1 "Vado – Quiliano" a monte dell'Aurelia così individuate e meglio indicate nella Tavola 1:

- tutte le aree destinate in PRG vigente alla non più prevista rinalveazione del Segno tra la Zona S16 e la Zona I2 di PRG e il nuovo tracciato ferroviario portuale;
- le aree in Zona R11 di PRG interessate dalla tratta esistente della via Trieste fino alla sua confluenza della Zona I2;

Le aree così definite comprendono le Zone di PRG S16, F3/151, l'intera fascia inedificabile interessata dalla non più prevista rinalveazione del torrente e la tratta viaria in Zona R11 sopra richiamata.

Art. 2 – Elaborati di SAU (1)

~~Lo SAU è costituito dai seguenti elaborati:~~

Tav 1	Stralcio pianificazione vigente e in variante	1:10000	1:5000
Tav 2	Stato attuale	1:2000	
Tav 3	Inquadramento territoriale	1:10000	
Tav 4	Il sistema della mobilità di Settore	1:2000	
Tav 5	Il Settore 2 nel contesto urbano e le sue correlazioni con l'intorno	1:5000	
Tav 6	La suddivisione del Settore 2 in Ambiti e della Zona S16 di PRG in Sottozone	1:2000	
Tav 7	Limiti di edificabilità dell'area a concentrazione volumetrica per nuovi interventi infrastrutture generali di sostegno	1:2000	
Tav 8	L'assetto di SAU e la distribuzione delle aree di servizio	1:2000	
Fascicolo	Inserimento urbano e indicazioni delle caratteristiche architettoniche, degli spazi pubblici, del verde e degli edifici		

~~Relazione generale e Norme di Attuazione corredate dalle tabelle di Zona S16 e F3/151~~

Art. 3 – Variante e al PRG Vigente

Il presente Schema di Assetto Urbanistico costituisce variante al PRG in quanto prevede la modifica di alcuni caratteri insediativi della zona S16 (trasformazione da indice volumetrico a indice superficario, modifica dell'indice fondiario e dell'altezza massima dei fabbricati), fermo restando il parametro dell'insediabilità massima prevista dallo S.U.G. vigente.

Art. 4 – Edificabilità di Settore

Lo SAU conferma:

- la inedificabilità di PRG vigente sulle aree di SAU che concorrono alla nuova delimitazione del Settore tra la Zona S16 e le Zone I2, R11 e F3/151;
- le superfici agibili, commerciali e di servizio in Zona F3/151;
- l'edificabilità di PRG di Zona S16;

Art. 5 – Suddivisioni del Settore 2 in Ambiti

Alla luce della nuova delimitazione il Settore è suddiviso in due Ambiti:

Ambito 1 – coincidente alla Zona di PRG F3/151

Ambito 2 – insieme delle aree di Zona S16 e di parte delle limitrofe zona I2 e R11 comprese fra questa e la delimitazione del Settore 2.

Art. 6 – Attuazione dello SAU

Ambito 1: Gli interventi da eseguire all'interno dell'Ambito saranno essenzialmente quelli di messa in sicurezza idraulica la cui progettazione sarà da svilupparsi in linea con il progetto preliminare redatto dall'Ing. Alessandro Rodino a seguito dell'approvazione degli studi idraulici in premessa citati. Sono da intendersi riconfermate le destinazioni d'uso in atto.

Ambito 2 : Strumento urbanistico attuativo con estensione minima pari ad ogni singola sottozona ~~come definita al paragrafo 3.4 della relazione ed alla tavola 6.~~ E' ammesso l'accorpamento di più sottozone in uno SUA unitario. Unitamente al primo SUA deve essere redatta preventiva progettazione definitiva degli interventi compresi all'interno della "fascia infrastrutturata filtro".

Il progetto di "fascia infrastrutturata filtro" dovrà essere coordinato con il progetto di ricollocazione degli oleodotti (a carico di Autorità Portuale) oggi compresi all'interno dell'alveo del Segno. Il nuovo tracciato degli oleodotti dovrà correre in apposita canalizzazione interrata in modo tale da non interferire con le sistemazioni a verde previste dal presente SAU.

Il nuovo asse di fondovalle dovrà essere collegato alla litoranea (attuale Aurelia) con snodo da valutarsi in relazione all'andamento della nuova viabilità portuale.

La "fondovalle Segno" sarà dotata di snodo costituito da rotatoria a cui si collega la via Alla Costa ristrutturata e ricollocata e la bretella di servizio alle attività produttive di Zona I2 di PRG. La fondovalle Segno dovrà essere collegata, in sovrappasso o in sottopasso al nuovo asse ferroviario portuale, con stessa tratta prevista in sponda destra Segno nello SUA di Zona ex I3 oggi S16 bis.

Le caratteristiche della nuova fondovalle sono larghezza mt. 9,00 (2 corsie) marciapiedi su due lati mt. 1,50.

- (2) Sempre contestualmente all'edificazione della prima sottozona, dovrà essere garantita l'attuazione sia del fabbisogno di standards 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, come dalla tabella riportata alla tavola n. 8 di SAU.
-

Art. 6 bis – Prescrizioni di attuazione

La realizzazione del tratto di nuova viabilità denominata "asse di fondovalle-Segno" e la realizzazione integrale della fascia verde di rispetto devono essere contestuali all'attuazione della prima sottozona. (2)

All'interno dell'area di concentrazione volumetrica non dovranno essere previsti tracciati a percorribilità veicolare, anche a carattere temporaneo con l'esclusione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati il cui sviluppo non dovrà eccedere i limiti indicati dal presente SAU.

All'interno della prima sottozona oggetto di attuazione dovrà essere riservata la quota di edificazione necessaria a soddisfare tutti i residenti del quartiere Gheia da trasferire; tale vincolo dovrà essere riportato all'interno della convenzione attuativa del relativo SUA.

In fase attuativa, per la redazione degli SUA dovranno in particolare essere approfonditi i seguenti aspetti:

- l'evoluzione della soluzione tipologica prescelta, verso forme eventualmente più sviluppate in altezza, in grado di limitare l'incombenza 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.

Art. 7 – Suddivisione della Zona S16 in Sottozone

La Zona S16 è suddivisa in Sottozone funzionali allo Schema di Assetto Urbanistico integrate da aree di Settore ad esse collegate interessate da interventi strutturali.

7.1 - Sottozona 1 - Intera area di zona S16 a monte delle aree di pertinenza della tratta ferroviaria GE-Ventimiglia dismessa.

Indice di edificabilità	mq/mq	0,5149
-------------------------	-------	--------

Destinazioni ammesse: residenziale, uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio (con le articolazioni di cui al successivo articolo 9). Della superficie agibile consentita il 75% dovrà risultare a destinazione residenziale e il 25% per le altre destinazioni.

Gli spazi destinati a parcheggio pertinenziale dovranno essere ubicati al di sotto della quota di campagna.

Gli interventi in elevazione devono essere contenuti all'interno ~~dei limiti planimetrici di edificabilità indicati all'interno~~ dell'area di concentrazione volumetrica come definita alla tavola 5.

Prescrizioni d'intervento :

- dovrà essere predisposta progettazione esecutiva e realizzazione delle opere comprese all'interno delle Aree fuori zona assegnate alla Sottozona.

7.2 - Sottozona 2 - Insieme delle aree libere o rese libere da demolizioni e edificate confermate a blocco in centro area comprese tra l'Aurelia, la via alla Costa, la pertinenza della tratta ferroviaria GE-Ventimiglia dismessa, il limite nord delle aree ex produttive (successiva sottozona 3) la cui disponibilità è demandata ad intervento di caratterizzazione ambientale, e la pertinenza edificata confermata in fregio all'Aurelia.

Superficie comm. confermata

oltre la consentita

mq 1.715

Indice di edificabilità

mq/mq 0,5149

Destinazioni ammesse: residenziale, uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio (con le articolazioni di cui al successivo articolo 9).

Della superficie agibile consentita, oltre quella confermata, l'80% dovrà risultare a destinazione residenziale e il 20% per le altre destinazioni consentite.

Gli spazi destinati a parcheggio pertinenziale dovranno essere ubicati al di sotto della quota di campagna.

Gli interventi in elevazione devono essere contenuti ~~all'interno dei limiti planimetrici di edificabilità indicati~~ all'interno dell'area di concentrazione volumetrica come definita alla tavola 5.

Prescrizioni d'intervento:

- dovrà essere prevista la completa realizzazione della piazza pedonale pubblica e del relativo collegamento pedonale con gli spazi a mare oltre la strada provinciale Aurelia, del verde pubblico o di uso pubblico o pertinente l'edificazione e degli spazi di sosta pubblica compresa all'interno della Sottozona;
- dovrà essere prevista l'integrazione funzionale e architettonica del costruito confermato (edificio a blocco);

7.3 - Sottozona 3 - Insieme delle aree al netto della pertinenza edificata e confermata in fregio all'Aurelia, comprese fra l'Aurelia, il limite di zona, la pertinenza della tratta ferroviaria GE-Ventimiglia dismessa, la sottozona 2. Complessivamente la sottozona misura mq 10631 interamente interessata da aree inondabili di tipo C (T = 500 anni).

I terreni della sottozona sono stati inseriti nell'anagrafe dei siti da bonificare ex art. 17 DM 471/99 e art. 53 L.R. 18/99 con atto dirigenziale n. 2272/2005 della Provincia di Savona Settore Difesa e Promozione Ambientale. Ogni trasformazione è pertanto condizionata dagli esiti del piano di caratterizzazione edall'eventuale progetto di bonifica dei terreni.

Indice di edificabilità

mq/mq 0,5149

Destinazioni ammesse: residenziale, uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio (con le articolazioni di cui al successivo articolo 9).

Della superficie agibile consentita il 90% dovrà risultare a destinazione residenziale e il 10% per le altre destinazioni consentite.

Gli spazi destinati a parcheggio pertinenziale dovranno essere ubicati al di sotto della quota di campagna.

Gli interventi in elevazione devono essere contenuti ~~all'interno dei limiti planimetrici di edificabilità indicati~~ all'interno dell'area di concentrazione volumetrica come definita alla tavola 5.

Prescrizioni d'intervento:

- dovrà essere prevista la completa realizzazione della viabilità di servizio interno, del verde pubblico o di uso pubblico o pertinente l'edificazione e degli spazi di sosta pubblica compresa all'interno della Sottozona;
- dovrà essere predisposta progettazione esecutiva e realizzazione delle opere comprese all'interno delle Aree fuori zona assegnate alla Sottozona.

7.4 - Sottozona 4: proprietà delle ferrovie, pertinenza della tratta ferroviaria GE-Ventimiglia dismessa. La sottozona costituisce area di integrazione fra le sottozone 1,2,3 e parte integrante dello spazio pedonale centrale di SAU.

Indice di edificabilità mq/mq 0,5149

Destinazioni ammesse: uffici, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, commercio al dettaglio (con le articolazioni di cui al successivo articolo 9).

Gli interventi in elevazione devono essere contenuti all'interno dell'area di concentrazione volumetrica come definita alla tavola 5.

Prescrizioni d'intervento:

- integrazione funzionale urbanistica e architettonica con le previsioni progettuali di sottozona 1,2,3.

Qualora il sedime ex ferroviario dovesse essere acquisito da un soggetto attuatore di una sottozona limitrofa la corrispondente superficie agibile realizzabile potrà essere ridistribuita, con la medesima destinazione d'uso, all'interno della sottozona più ampia ad integrazione dei volumi esistenti o di nuova costruzione consentendo altresì l'ampliamento della piazza pubblica. La redistribuzione di tali superfici non dovrà configurare un corpo di fabbrica aggiuntivo e/o autonomo ma dovrà essere organicamente integrata preferibilmente con sopraelevazione dei volumi previsti o esistenti, fatta eccezione per gli edifici residenziali confermati della sottozona 5, non oggetto di previsioni trasformative.

7.5 - Sottozona 5: edificato e sue pertinenze in fregio all'Aurelia, confermato.

Max superficie agibile confermata mq 5600

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione limitatamente ai volumi non residenziali con eventuale aumento della superficie agibile del 15% condizionati ad una riqualificazione complessiva dei fabbricati e risolti con un maggior sviluppo in altezza.

Art. 8 – Definizione della superficie agibile (Sa)

Si definisce Superficie agibile (Sa) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse. Non fanno parte della Sa ma costituiscono superficie accessoria (Sacc.):

- i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi cantine e sottotetti non abitabili (fermo restando una estensione massima pari al 20% della Sa oltre la quale vengono computati come Sa);
- le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
- i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
- i porticati, le tettoie, i piani liberi, i poggiali e le logge;
- i parcheggi privati pertinenziali purché interrati o ubicati al piano terreno, anche eccedenti la dotazione minima prevista dalla vigente legislazione in materia.

Art. 9 – Articolazione degli spazi commerciali

Gli spazi che saranno destinati al commercio al dettaglio non dovranno configurare natura di centro commerciale eccedente i limiti imposti dal PTC-ACL.

Le nuove superfici di vendita potranno essere destinate ad esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore ai 15 metri quadrati) o a medie strutture di vendita (superfici di vendita tra 151 e 1000 metri quadrati).

~~Art. 10 – Caratteristiche architettoniche degli edifici e qualità degli spazi pubblici~~

~~Gli strumenti Urbanistici Attuativi e i progetti delle opere di urbanizzazione ad essi collegate dovranno attenersi alle indicazioni tipologiche, architettoniche e di scelta degli elementi di verde ed arredo urbano riportati nel fascicolo allegato al presente SAU.~~

Art. 11 – Flessibilità normativa

Costituiscono oggetto di flessibilità nel rispetto delle quantità, delle destinazioni e loro percentualizzazione, del sistema dei collegamenti pedonali e ciclabili, dei limiti di area a concentrazione volumetrica:

- la disposizione planimetrica delle superfici agibili non destinate alla residenza ai piani terra e ai primi piani o sottostanti le quote di riferimento di sottozona, se inquadrata in un ridisegno atto a garantire le finalità di assetto in termini di sistema dei percorsi, collegamento con l'intorno, e spazi pubblicamente fruibili;
- la disposizione e l'utilizzo a fini di servizio delle aree destinate dall'assetto al soddisfacimento dello standard previsto;
- il disegno planimetrico degli ingombri volumetrici, al di sopra delle quote di riferimento di sottozona, in misura di +/- 1,5 mt. per lato, e degli allineamenti, in misura non superiore ai 5°, ovvero con spostamenti planimetrici dell'asse maggiore in misura non superiore a mt. 1,00;
- le distanze tra gli edifici;
- le sezioni stradali e le destinazioni del verde pubblico purché rispettose delle finalità dello SAU.

Inoltre sono sempre consentite superfici agibili e relativi ingombri volumetrici differenti da quelli indicati nello SAU o in aggiunta agli stessi, ma sempre nel rispetto delle massime superfici agibili consentite, qualora siano dimostrati necessari al corretto raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PTC – ACL e dal PRG.

Qualunque modifica operata in conformità ai sopra indicati margini di flessibilità non deve comportare riduzioni di consistenza o modifiche di localizzazione delle aree a verde esterne ai limiti dell'area a concentrazione volumetrica così come individuata nella tavola 5

Art. 12 – Disposizioni transitorie

Al fine di garantire una significativa qualità urbana all'area di intervento in caso di mancata attivazione delle procedure attuative relative agli interventi previsti dal presente SAU e più precisamente entro cinque anni dall'approvazione dello SAU i soggetti attuatori inadempienti saranno obbligati a sistemare decorosamente le aree di proprietà.

1. DENOMINAZIONE

2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA

- 1. Zona territoriale omogenea
- 2. Destinazione
- 3. Tipo

3. UBICAZIONE

4. SUPERFICIE

5. POPOLAZIONE INSEDIABILE

: S 16

: Lettera C, D.M. 2/4/1968

: Residenziale

: Semintensiva

: Comune di Vado Ligure

: ha 4,75

: abitanti 950

ZONA

S 16

7. NOTE :

(1) Attuazione attraverso la predisposizione di unico o più SUA fra loro funzionali riferiti a sottozona d'intervento da individuare nel rispetto dello Schema di Assetto Urbanistico approvato con D.G.R. n. del esteso a parte del settore 2 dell'area 2 "foce del segno" così come definito alla tavola 1 di S.A.U.

Tali SUA dovranno definire:

1 La collocazione e configurazione dei fabbricati all'interno dell'area di concentrazione volumetrica, come individuata nella tavola 4 "Il sistema della mobilità di Settore" da considerare integrativa della presente tabella;

2 (*) la suddivisione della zona in sottozone di intervento da attuarsi tramite SUA funzionali ad un disegno organico e coordinato, avente ognuna assegnata porzione di superficie di solai lorda abitabile, proporzionale ad ogni singola superficie territoriale oggetto di SUA, derivante dall'applicazione di un indice di edificabilità non superiore a 0,5149 mq/mq, e comunque tale da non superare la soglia complessiva di 27.140 mq. incluse le preesistenze confermate, come individuate alla tavola 2.

3 nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni contenute nel voto regionale n. del le condizioni di intervento di ogni sottozona, l'inviluppo volumetrico degli edifici, gli allineamenti, i parametri relativi alle massime altezze, ovvero al numero massimo di piani, le distanze da edifici, strade e servizi, i servizi, i percorsi veicolari e pedonali,;

4 l'elaborazione progettuale di dettaglio per l'attuazione della fascia della ex rinaturalizzazione del T. Segno comprensiva del collegamento della litoranea Aurelia con la via Piave, tale da consentire corretta separazione tra mobilità pesante e mobilità primaria urbana, tra mobilità primaria urbana e mobilità zonale, dei collegamenti con le zone confinanti dell'inserimento del sistema degli oleodotti, dei servizi generali, del Metrobus e del verde parco, quest'ultimo inteso anche quale barriera fisica tra completamente urbano (Zona S16) e attività produttive (Zone I1, I2), nel rispetto dei contenuti progettuali della tav. 4.

5 il coordinamento infrastrutturale con Vado Centro e le aree circostanti con particolare riferimento alle zone F3/150 e F3/151, nel rispetto dei contenuti dello SAU approvato con D.G.R. n. del

6 i servizi generali (parco urbano, art. 4 DM 1968) da ricollocare all'interno della Zona, per una estensione non inferiore a 15.230 mq., a compensazione delle superfici non più adibite a tale destinazione nella zona F3.151, interna allo SAU;

7 la convenzione attuativa dello SUA relativo alla prima sottozona oggetto di attuazione, dovrà prescrivere che, all'interno della sottozona medesima, sia riservata una quota di edificazione necessaria a soddisfare tutti i residenti da trasferire dal quartiere Gheia.

6. EDIFICAZIONE (1)		Con Piano esecutivo.	Senza Piano esecutivo.
1. Estensione minima del S.U.A.	ha	(1)	---
2.1. Indice di zona	mq/mq	0,57	---
2.2. Indice fondiario massimo	mq/mq	(*)	---
3. Aree a spazio pubblico (4):			
- per parcheggio	mq/100 mc	2,50	---
- destinazione residenziale (3)	mq/100 mq	40	---
- dest. commerciale o assimilabile	mq/100 mq		
- per servizi zonali	mq/100 mc	15,50	---
- destinazione residenziale (3)	mq/100 mq	40	---
- dest. commerciale o assimilabile	mq/100 mc		
4. Aree private da asservire:			
- a parcheggio	mq/100 mc	10,00	---
insediamenti residenziali	mq/100 mc	15,00	---
altri insediamenti			
5. Tipologia edilizia:			
- altezza massima	mt	(1)	---
- piani fuori terra massimo	n°	(1)	---
- distanza dai fabbricati	mt	(1)	---
minima			
- distanza dai confini	mt	(1)	---
minima			
- superficie copribile massima	mt	(1)	---
%		(1)	---
- superficie di solai max. (S.I.a.)	mq	27.140 (2)	---



<p>(2) Comprensiva della superficie lorda di solaio confermata Si definisce Superficie agibile (Sa) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse. Non fanno parte della Sa ma costituiscono superficie accessoria (Sacc):</p> <ul style="list-style-type: none"> - i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi cantine e sottotetti non abitabili (fermo restando una estensione massima pari al 20% della Sa oltre la quale vengono computati come Sa); - le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale); - i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili; - i porticati, le tettoie, i piani liberi, i poggioni e le logge; - i parcheggi privati pertinenziali purchè interrati o ubicati al piano terreno, anche eccedenti la dotazione minima prevista dalla vigente legislazione in materia. <p>(3) La verifica standard può essere effettuata anche con riferimento alla superficie agibile come sopra definita con il seguente rapporto mq/25 mq s.a (solo per la destinazione residenziale)</p> <p>(4) Contestualmente all'attuazione della prima sottozona, dovrà essere garantita anche la realizzazione degli standard relativi al fabbisogno pregresso dell'edificazione esistente confermata, secondo i contenuti dello SAU approvato con D.G.R. n. del</p>				
---	--	--	--	--