

STANDARDS URBANISTICI

INTRODUZIONE

La realizzazione dell'intero comparto, con parti private, è strettamente consentita solo a seguito dell'edificazione di un complesso polisportivo come meglio di seguito specificato.

Nel progetto lo spazio pubblico in esterni si identifica con il sistema rappresentato dai percorsi sia pedonali sia veicolari e dagli ambiti per lo stazionamento e l'aggregazione, nonché da quelli "spazi interstiziali" caratteristici delle strutture private a destinazione pubblica e dall'intero centro sportivo.

La realizzazione di una piastra unica distributrice dell'intero complesso, fornisce la possibilità di utilizzare la stessa quale quota di spiccato utile alla determinazione volumetrica complessiva, ritenendo i volumi sotto la stessa quali "interrati", mentre i restanti assumeranno il ruolo di "fuori terra".

Quindi il computo volumetrico utilizzato per calcolare gli standards urbanistici, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, nonché dalla L. 122/89, è stato ottenuto calcolando la volumetria fuori terra dalla quota 0.00 di progetto, riferita alla piastra distributrice principale, in asse con la quota rappresentata dallo Stadio Chittolina.

Gli standards sono stati computati come illustrato nell'apposita tavola redatta, ove per differenti cromie sono state individuate le aree pubbliche e private, di parcheggio e di verde; la nuova Zona, verrà denominata S1bisF3, per vicinanza ad entrambe le aree di vigente P.R.G.

Di seguito si redigono apposite scheda di piano esplicative dell'intervento con planimetria atta ad individuare i vari ambiti.

TABELLA DI PIANO – ZONA S1bis F3
Attuazione mediante unico progetto
Project Financing art. 37 bis e seg. L.109/94

Dimensioni di zona –
superficie paria ad 11.470 mq.

Destinazioni ammesse –

- **pubblica:** palazzetto polisportivo polifunzionale, conforme normativa C.O.N.I. inerente impianti sportivi per il gioco della pallacanestro serie B1 e pallavolo serie A1, con annessa foresteria (dormitorio, mensa, spazi di intrattenimento) ed uffici, nonché uso misto dello stesso per eventi e spettacoli e pertanto polivalente.
- **residenziale:** edificazione consentita a seguito Project Financing art. 37 bis e seg. L.109/94, finalizzato alla realizzazione di un palazzetto polisportivo multifunzionale.
- **commerciale:** attività assimilabili ad esercizi di commercio/vicinato con servizi di caffetteria e connessi all'attività ed alla pratica sportiva ed a supporto del CSV. Edificazione consentita a seguito Project Financing art. 37 bis e seg. L.109/94, finalizzato alla realizzazione di un palazzetto polisportivo multifunzionale.

Parametri edificatori e standards – riferimento al comparto residenziale - commerciale

- Massima cubatura realizzabile: 24.100,00 mc.
- Altezza massima (*): 20 mt prospettante via Ferraris (Corpo A - presso CSV) con possibilità di accenti nelle torri centrali di mt 26,50 (Corpo B; il Corpo C dovrà essere sottomesso al limitrofo B) ed edificio su via Ferraris presso Superstrada (Corpo D) di mt. 15,60.
- Piani fuori terra: massimo n° 8
- Distanze:
 - Fabbricati esterni alla nuova area: minima 18,00 mt
 - confini: - in adiacenza su strada via Ferraris, per la parte interrata;
 - asse stradale: - via Ferraris 7,00 mt
- super strada 19,0 mt
 - palasport da area residenziale interna al comparto corpo A - 20 mt
 - palasport da area commerciale in aderenza per strutture adibite a servizio di caffetteria e ristorazione/commerciale, a supporto Centro sportivo.

(*) L'altezza è misurata dal piano di spiccato dell'estradosso della piastra distributiva parzialmente interrata rispetto al terreno preesistente, costituente piano di imposta dei fabbricati dell'intero complesso. La piastra viene allineata con il piano d'uso dello stadio F. Chittolina.

Standards urbanistici – riferimento intero complesso dell'area (**);

Popolazione comunale < di 10.000 abitanti

Aree a spazio pubblico:

- Standards Urbanistici

D.M. n° 1.444/68

- scuola, attrezzature di interesse comune e verde attrezzato 10 mq x abitante;
- parcheggi pubblici 2 mq x abitante;
- funzione Commerciale assimilabili ad esercizi commerciali e di vicinato, nonché caffetteria e connessi all'attività ed alla pratica sportiva ed a supporto attività presso il CSV;

art. 5 D.M. n° 1.444/68

- scuola, attrezzature di interesse comune e verde attrezzato 40% S.L.P.
- parcheggi pubblici 40 % S.L.P.

Aree private:

L. n° 122/89:

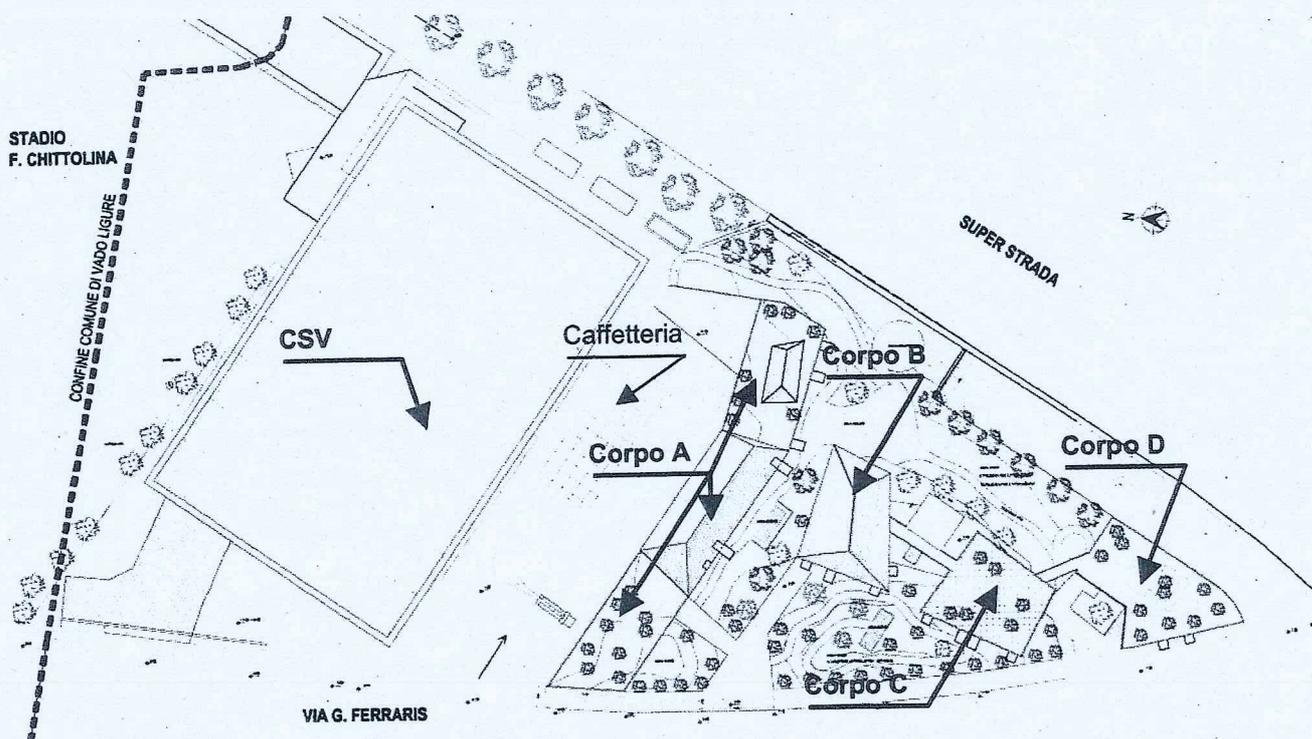
- 10 mq/100 mc di parcheggio di pertinenza del complesso
- 10 mq/100 mc di parcheggio per esercizi di vicinato/servizi privati

(**) Il complesso polisportivo costituisce standards pubblico.

Il marciapiede pubblico presente presso via Ferraris dovrà essere ampliato ed adeguato alla L.13/89 s.m. ed i. , esso costituirà standards pubblico.

Parametri architettonici

- Parte pubblica: l'edificio dovrà essere rappresentativo ed evocativo, si potranno pertanto utilizzare materiali inconsueti per il comparto vadese.
- Parte privata: possono essere utilizzate facciate continue ventilate e partiture per ampie vetrate, con particolare attenzione ad una deframmentazione della cortina muraria. Nella parte basamentale saranno alloggiate le "unità commerciali" - esercizi commerciali e di vicinato, mentre la caffetteria ed una unità commerciale/vicinato/ristorazione saranno poste in stretto contatto con il CSV poiche ad esso di supporto. Le coperture possono essere sia verdi, sia continue in estruso modello tipo TECU-patina colore verde, tipologia nastri lunghi, con giunti ad aggraffatura doppia; a falde o piane.
- Le pavimentazioni possono essere suddivise in outdoor ed indoor. Le prime sono caratterizzanti l'ambiente esterno. Si adotteranno tipologie già collaudate quali i masselli in calcestruzzo vibrocompressi ed in resina colorato atte all'individuamento dei percorsi sia presso "Piazza In - Out", sia nelle adiacenze degli spazi d'uso del C.S.V., nonché nelle aree verdi si potranno avere ancora speciali pavimentazioni in pietra, legno o con l'uso di idonei materiali fittili. Internamente si adotteranno pavimentazioni idonee alle ampie superfici per spazi pubblici, di ordinario uso e manutenzione, similmente per le aree residenziali nei comparti condominiali.
- I parcheggi privati saranno realizzati nell'area interrata, così come buona parte dei pubblici, che potranno però anche sfruttare aree esterne.

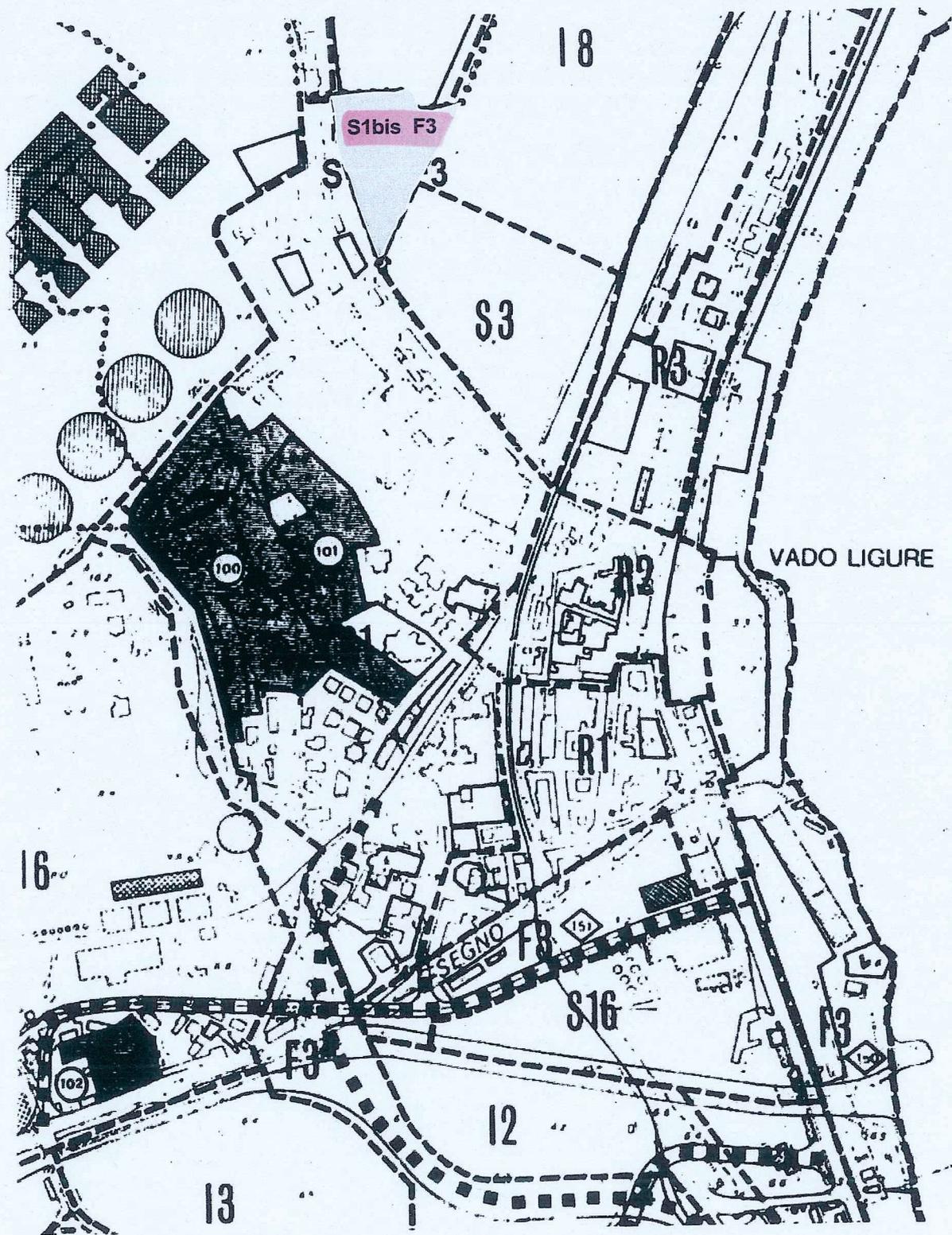


Schema illustrativo edificazione

Si noti che il Comune di Vado Ligure, in data 17/02/04 ha notificato il programma di iniziative di opere pubbliche prioritarie e che per la loro realizzazione si è scelto il sistema della finanza di progetto, ai sensi artt.37 bis e seg. della L.109/94 e che tra esse rientra la REALIZZAZIONE di un PALAZZETTO POLISPORTIVO MULTIFUNZIONALE, peraltro, già inserito sia nella programmazione triennale sia negli strumenti di programmazione (pianificazione territoriale) approvati dall'autorità comunale stessa. Poiché il presente P.R.I.S.'90 localizza l'area oggetto d'intervento in zona "F3 200", destinata ad attrezzature ed impianti per servizi pubblici di interesse territoriale e la classifica di tipo "F" ai sensi D.M. n.144/68, per la quale disciplina si rimanda all'art. 23 delle n.d.a..

Si rilevano quindi importanti motivazioni di interesse pubblico affinché si attui il nuovo comparto "S1bis F3" ai fini di concretizzare quanto espresso in volontà dall'amministrazione pubblica stessa.

Sarà pertanto necessario procedere in variante allo S.U.G., di tipo contestuale, ai sensi L.R. 24/87, anche se la stessa, per non essendo classificabile di esclusivo interesse locale (L.R. 9/83, art. 2), risulta essere comunque ammissibile ai sensi della L.R. 30/92, art.6, comma 1, lett.B, punto 4, poiché la stessa riveste motivazioni di comprovate esigenze di interesse pubblico, come precedentemente segnalato.



STRALCIO P.R.I.S.'90 con inserimento nuova zona "S1bis F3".