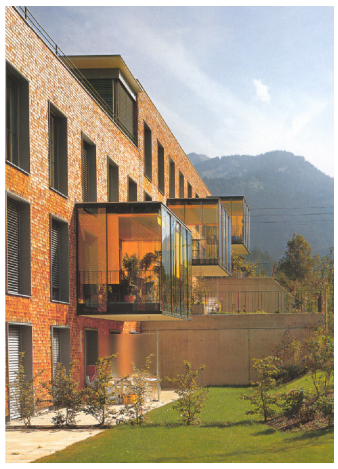
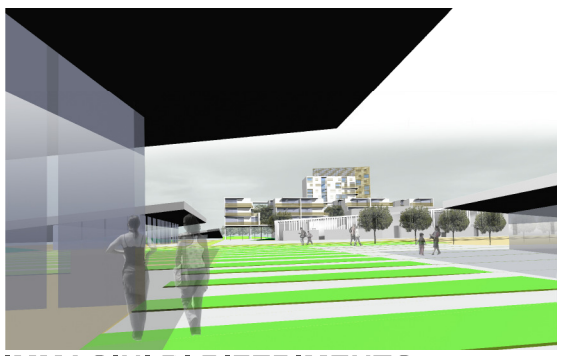
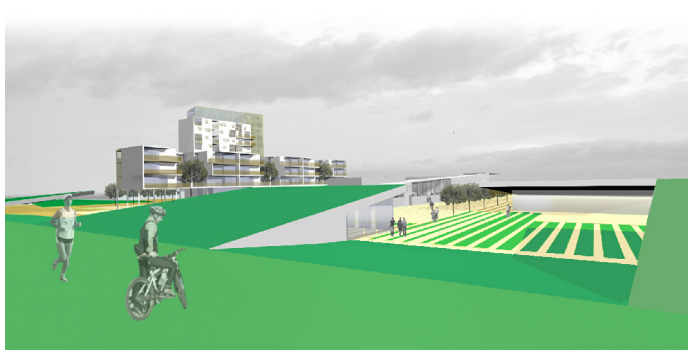
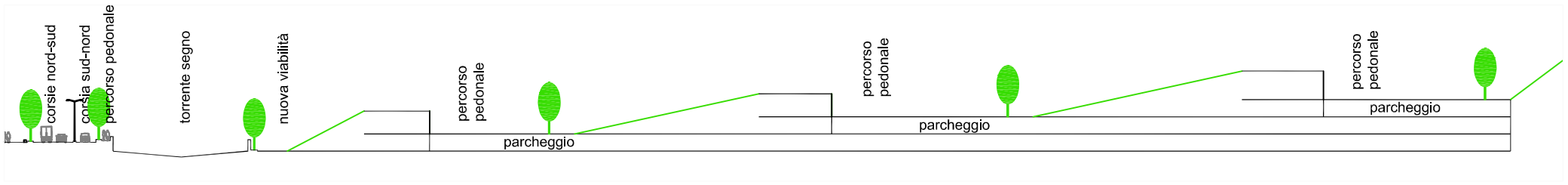








IMMAGINI DI RIFERIMENTO



SEZIONE

Superficie territoriale: 82.000 mq

Interventi ammessi
Nuova costruzione e trasformazione territoriale

Destinazioni d'uso e SA massime ammesse
Produttiva (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3, 39.4.6)
Commerciale (39.3.4, 39.3.5, 39.3.6, 39.3.7, 39.3.8) nel rispetto del Piano Commerciale Comunale.

SA max 50.000 mq, di cui al massimo 22.500 mq fuori terra su due livelli (h max 10 mt) e la restante superficie coperta da manto erboso.
In aggiunta alle quantità sopra indicate, all'interno del distretto potrà essere recuperata la SA corrispondente (sulla base del parametro di conversione di cui all'art. 67 bis della L.R. n. 16/2008 e s.m.) alla quota di volume eccedente il 35 % del volume geometrico attuale (pari a circa mc. 135.000) del silos cereali ubicato nel subambito 3.3.

Aree pubbliche o di uso pubblico: min 15.000 mq
Verde e Parcheggi

Prescrizioni
Il Distretto di trasformazione Dtr5 prevede la riconversione dell'ex deposito carbonifero per funzioni a servizio degli insediamenti produttivi vadesi, come aree artigianali, logistiche a basso impatto ambientale, spazi espositivi, laboratori per la ricerca, attività commerciali. Il nuovo insediamento deve garantire una riqualificazione ambientale e paesistica di alta qualità.
Per questo l'intervento potrà prevedere una quota di edifici con affaccio su spazi pedonali e spazi verdi interni; la restante quota di superficie realizzabile dovrà essere attentamente progettata e ricoperta con manto erboso, secondo i seguenti criteri:
1- ridurre al massimo l'impatto ambientale dall'alto e mimetizzare con la vegetazione le aree scoperte e i magazzini, in particolare dalla visuale che si ha dall'abitato di San Genesio;
2- qualificare la visuale lungo il torrente Segno e verso l'abitato di Vado Ligure, con filari alberati, con la realizzazione di un piano inclinato verde atto a "ricostruire" il piede della collina e con un attento progetto delle facciate dei nuovi edifici.
3 – realizzare giardini alberati, anche sulle coperture degli edifici, nel rispetto del vigente Regolamento del Verde.

Poiché l'area è attraversata da elettrodotti, in fase attuativa tale problematica dovrà essere affrontata, rispettando le distanze ed i vincoli di legge, oppure trovando soluzioni alternative, condivise tra tutti i soggetti pubblici e privati, che potrebbero portare anche a configurazioni lievemente differenti dall'assetto indicato nella presente scheda, secondo criteri di una maggiore sostenibilità ambientale (interramenti di elettrodotti, ad esempio.).

Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel PUO dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il PUO dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.

Modalità attuative
Per l'attuazione del distretto dovrà essere elaborato uno strumento urbanistico attuativo (PUO) esteso a tutta l'area.

Norme transitorie
Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 comma 5 delle Norme di Congruenza .