Superficie territoriale: 17.700 mq

Interventi ammessi: Interventi ammessi
Ristrutturazione urbanistica - nuova costruzione e trasformazione territoriale

Destinazioni d'uso e SA massime ammesse

Residenziale (39.1.1, 39.1.2, 39.1.3)
Commerciale direzionale (39.3.1, 39.3.2, 39.3.6, 39.3.7, 39.3.8) nel rispetto del Piano Commerciale Comunale.
In particolare:

- l'attività di commercio al dettaglio nella forma di esercizio di vicinato è ammessa, nei settori alimentare e non alimentare, con superfici di vendita non superiori a mq. 150;
- l'apertura di medie strutture di vendita è ammessa, nel settore alimentare e non alimentare, con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 600, ed è condizionata alla contestuale previsione di parcheggi pubblici e pertinenziali per la clientela, nelle misure e con i criteri indicati al paragrafo 9 della deliberazione di Consiglio Regionale n. 18 del 08/05/2007 ovvero negli eventuali successivi provvedimenti regionali.
- le attività commerciali devono avere la classificazione tipologica di esercizi singoli
- la SA complessiva per la destinazione Commerciale Direzionale non deve superare il 20% della SA max

SA max 22.064 mq
oltre alla quota di ERP (10% = mq. 2.206) eventualmente trasferibile nel Dtr 4.
H max 30 metri

Aree pubbliche o di uso pubblico: min. 10.000 mq
di cui almeno 7.300 mq di verde pubblico ed almeno 2.000 mq di parcheggio pubblico
salvo maggiori superfici richieste in base al D.M. n. 1444/1968.

Prescrizioni
Il distretto di trasformazione Dtr9 rappresenta l'occasione per riqualificare il fronte mare di Vado a Levante, attraverso la riconversione di una area produttiva non congrua rispetto al contesto urbano in cui si trova attualmente, in area urbana prevalentemente residenziale e di qualità, lungo la via Aurelia e prossima al mare.

La trasformazione deve provvedere al rafforzamento del sistema urbano, con destinazioni residenziali, commerciali e di connettivo urbano (pubblici esercizi, attività terziarie, servizi pubblici e privati). L'attuazione dovrà tenere conto del fatto che l'area è localizzata in uno dei punti di accesso alla città, per chi proviene da Savona.

L'assetto progettuale dovrà dimostrare l'effettiva ricaduta positiva, in termini di dotazione aggiuntiva di aree verdi ad uso pubblico di elevata qualità. Data la dimensione dell'intervento si rende necessario che i parcheggi pubblici e privati si realizzino in interrato, ponendo particolare attenzione agli aspetti relativi alla bonifica dei suoli, alle possibili interferenze con la falda acquifera (data la prossimità al mare e ad altre aree umide), alla progettazione delle aree verdi, pubbliche e private, sopra il parcheggio.

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 un unico strumento urbanistico attuativo (PUO) che, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, dovrà essere corredato da idonei foto-inserimenti atti a verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposti.