VVP



interporto di vado i.o. spa	**aree parcamento mezzi pesanti e servizi a supporto dell'operatività**	**RLG.A**	**progettazione**
		relazione generale	**arch. rodolfo fallucca savona**
			una2 architetti associati genova
	variante al sug	**novembre 2023**	**flavio saglietto borgio verezzi (sv)**
			guido pazzaglia savona
			giulio chiarlo genova

VVP

interporto di vado i.o. spa

via trieste 25
17047 vado ligure (sv)

aree parcamento mezzi pesanti e servizi a supporto dell'operatività

novembre 2023

progettazione

architettura
studio di progettazione fallucca
via fiume 2/C
17100 savona
t +39 019 801699
fallucca@studiofallucca.it
una2 architetti associati,
vico delle mele 6/3
16123 genova
t +39 010 254 32 10
f +39 010 254 31 38
info@una2.net

geologia
dott. flavio saglietto
via matteotti 5
17022 borgio verezzi (sv)
t +39 019 625670
sagliet@gmail.com

impianti
p.i. guido pazzaglia
via buscaglia 2/1
17100 savona
t+39 019 805224
studio.pazzaglia@libero.it

acustica
ing. giulio chiarlo
via delle cappuccine 1/a
16128 genova
t +39 010 4217745
giulio.chiarlo@tca-tecnoacustica.com

Savona 12 dicembre 2023

VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO GENERALE (S.U.G.) DEL COMUNE DI VADO LIGURE INERENTE LA CREAZIONE DELLA NUOVA ZONA PRODUTTIVA "I1 BIS" DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI AUTOPARCO PER MEZZI PESANTI CON ANNESSI SERVIZI ALLA PERSONA DEGLI ADDETTI ALL'INTERNO DI SEDIME DI PROPRIETA' INTERPORTO DI VADO V.I.O. S.p.A. IN VADO LIGURE

organizzazione del lavoro:

PREMESSA:

1. **SOGGETTO PROPONENTE DELLA VARIANTE AL SUG**
2. **SCOPO DELLA VARIANTE AL SUG**
3. **DESCRIZIONE DELL'AREA ATTUALE:**
4. **BREVE DESCRIZIONE STORICO-ANTROPOLOGICA DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE:**
5. **DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTA IN ATTUAZIONE DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PRG:**
6. **LA VARIANTE IN RAPPORTO ALLA NORMATIVA DI P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico)**
7. **LA VARIANTE IN RAPPORTO CON I PROFILI PIANIFICATORI DELLE ZONE-AREE IN ADIACENZA:**
8. **VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PRG RELATIVAMENTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO 2020-Rev. 2 per conto della Società "LE TERRAZZE DI VADO SRL" (data marzo 2021)**
9. **MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE RISPETTO ALLA NORMATIVA URBANISTICA DEL PRG VIGENTE:**
10. **LA VARIANTE URBANISTICA RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI SULLA VIABILITA' DI SUG, ARCHEOLOGICI, E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
    a. *suolo e sottosuolo*
    b. *aspetti geologici/idrogeologici*
    c. *aspetti relativi alla regimentazione delle acque superficiali e loro ciclo idrico integrato*
    d. *aspetti idrogeologici riferiti alla normativa vigente dei "piani di bacino"*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

e. *rifiuti*
f. *energia*
g. *biodiversita'*
h. *emissioni in atmosfera:*
    i. *inquinamento acustico*
    ii. *inquinamento elettrico/elettromagnetico*
i. *aria e mobilita'*
j. *salute e qualita' della vita*

11. **CORPO DELLA VARIANTE URBANISTICA**
12. **DOCUMENTO DI CONDIVISIONE DI INDIRIZZO PROGETTUALE DELLA VARIANTE TRA SOGGETTO PROPONENTE ED AUTORITA' PORTUALE:**

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE, FASE DI "SCOPING" ai sensi dell'art. (della L 32/2012) RELATIVAMENTE ALLA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE. CON VERIFICA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INDIRIZZI URBANISTICO-EDILIZI ESPLICITI

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELL'art. 89 del DPR 380/2020

Contributi tecnici di:

- Una2 Architetti Associati Genova
- Geol. Flavio Saglietto Borgio Verezzi
- P.I. Guido Pazzaglia Savona
- Ing. Giulio Chiarlo Genova

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

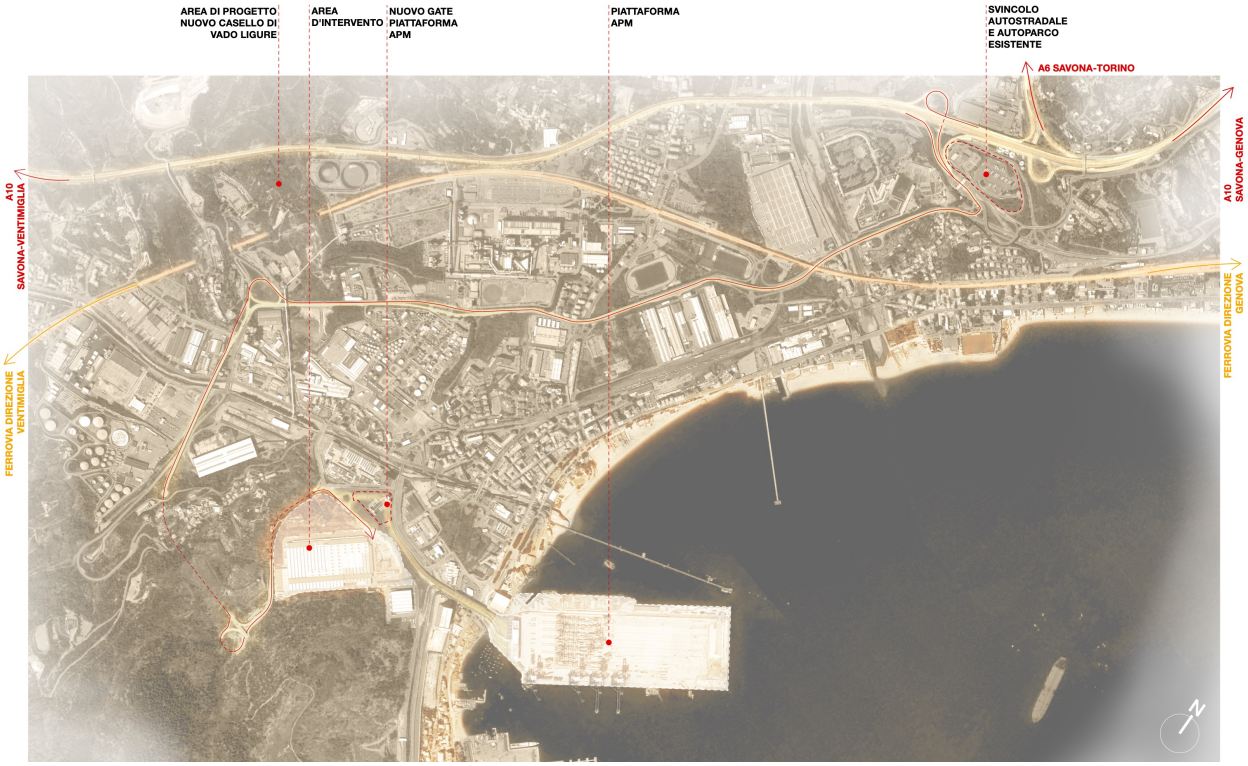


Figura 1: inquadramento territoriale

PREMESSA:

Nell'area di Vado Ligure è in atto una profonda trasformazione del sistema logistico a servizio delle attività portuali. Il completamento della nuova piattaforma container innescherà, entro poco tempo, un flusso di mezzi operativi che sfiorerà, secondo le previsioni, le mille unità/giorno.
Il sistema al perimetro non è ancora dimensionato a gestire, ricevere, smistare ed accogliere flussi così importanti di mezzi pesanti, attratti in misura progressiva sia dalle potenzialità raggiunte e raggiungibili del porto di Vado Ligure, sia dalle realtà industriali e di trasformazione che necessitano per ricevere tali flussi (in ingresso ed in uscita) di adeguati spazi di accoglimento e, soprattutto, di altrettanto adeguate infrastrutture viarie capaci di smistare ciò che è diventato di ordinaria amministrazione e di poter gestire le sempre più ravvicinate emergenze e criticità legate al trasporto ed alla logistica almeno attuali.

Per questo, per le aziende industriali e di trasformazione operanti nella prima orbita della piattaforma Maersk, Soggetto proponente V.I.O. compreso, è vieppiù necessario disporre di aree di accoglienza e di parcamento dei mezzi pesanti a ridosso del varco di accesso alla piattaforma connesse al sistema viario principale rappresentato dai punti internodali

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

dell'esistente casello di Savona, della superstrada di connessione all'area del porto di Vado Ligure e del casello di Bossarino, di prossima realizzazione a necessario completamento del sistema.
L'area dell'interporto di Vado Ligure I. O. con le sue grandi strutture volumetriche ed i suoi non adeguati spazi esterni di movimentazione e di intervento sulle merci in arrivo, in transito ed in smistamento si trova in posizione strategica rispetto al varco di accesso alla nuova piattaforma e al sistema viabilistico sia esistente che di prossima realizzazione.
Esiste un recente Studio di Fattibilità commissionato dalla Camera di Commercio Riviere di Liguria (Imperia, La Spezia, Savona) dal titolo "Analisi degli aspetti economici e territoriali, necessari per la redazione di un progetto di fattibilità sulle aree disponibili per parcamento e gestione dei flussi dei mezzi pesanti nel nodo infrastrutturale di Savona Vado Ligure" (Savona, ottobre 2020) condiviso tra gli enti, le amministrazioni coinvolte, le società e gli stakeholders più rappresentativi, che riconosce questa area oggetto di proposta Variante tra le aree strategiche e necessarie ad un coordinato e sinergico sviluppo retroportuale del territorio rivierasco savonese. Allo stesso lavoro ci si riferisce nella strategia sovracomunale complessiva in cui la presente proposta di variante si inserisce come individuata.

1. SOGGETTO PROPONENTE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.:

INTERPORTO DI VADO I.O. S.p.A. Via Trieste 25 17047 VADO LIGURE (Savona)

L'interporto di Vado I.O. SPA (VIO) è controllato dall'Autorità di Sistema portuale del Mar Ligure Occidentale e dall'Autostrada dei Fiori, ed è operante nei seguenti settori:

- *Logistica*
- *Locazione*
- *Pesatura VGM*
- *Fumigazione e trattamento HT*
- *Movimentazione*
- *Servizi doganali*
- *Break bulk*
- *Altri servizi connessi*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it



Figura 2: inquadramento generale

2. SCOPO DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG:

Gli scopi che si intendono raggiungere con l'approvazione della presente VARIANTE PARZIALE AL PRG sono quelli di poter potenziare e dotare di aree, servizi ed infrastrutture private del Soggetto Proponente V.I.O. secondo le necessità imprenditoriali e di sviluppo ritenute oramai improcrastinabili: considerato che la complessiva proprietà oggetto della presente Variante al PRG risulta oggi essere complessivamente ubicata all'interno della "ZONA INDUSTRIALE I1" e delle zone "AG 9", "AG 9 RPA" E "I1 RPA" del PRG di Vado Ligure.

Obbiettivi:

- *Reperimento della massima area pianeggiante a parcamento per mezzi pesanti in arrivo, transito ed uscita dal Porto di Vado (piattaforma Maersk); questo all'interno dell'area di proprietà. V.I.O.*
- *Necessità di fornire agli equipaggi dei mezzi pesanti ospitati all'interno dell'area prevista l'opportuno livello di servizi sia alle persone che ai mezzi; per le persone con la possibilità di poter ivi realizzare una volumetria di servizio con destinazione a*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

“foresteria”, eventualmente adattabile alle esigenze nel tempo correlata ai flussi che si concretizzeranno nella zona e nell’area privata.

- *Necessità di ridisegnare, adattandosi alla fluida realtà viabilistica di contorno con i nuovi spazi che la Variante Urbanistica si propone di ottenere, immissioni ed uscite viabili utili soprattutto ai mezzi pesanti che interesseranno comparto ed aree*
- *Opportunità di individuare, e comunque poter organizzare al momento del manifestarsi delle esigenze (già oggi non di rado occorse senza disponibile risposta), spazi di sosta momentanea o prolungata di “mezzi speciali in transito”, o di “carichi eccezionali” di impossibile parcamento nell’ambito della pubblica viabilità sia essa verso il sistema portuale che dallo stesso a quello autostradale*
- *Volontà di riorganizzare e ridisegnare, in sinergia alle esigenze esposte ai precedenti punti, le circoscritte e poco sfruttabili aree esistenti interne di proprietà, mettendole in sistema con gli ampliamenti e le trasformazioni che potranno essere realizzati.*



Figura 3: fotoinserimento del progetto con copertura fotovoltaica

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it



Figura 4: fotoinserimento, viste da ovest

Quanto descritto con la necessaria ed opportuna previsione di realizzare una generalizzata copertura della complessiva area a parcamento capace di captare la massima energia solare disponibile (campo fotovoltaico); da impiegare per proprie necessità o da mettere a disposizione del complessivo sistema portuale a terra ed a mare: nelle forme più aggiornate di specifica tecnologia utilizzabile.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA ATTUALE:

L'area oggetto della presente proposta di Variante al PRG è in Comune di Vado Ligure, quasi a confine con il territorio comunale di Bergeggi; la stessa è compresa completamente all'interno dei confini di proprietà del Soggetto Proponente V.I.O.
I confini corrono a livello stradale verso il mare, verso levante ed allo stesso livello verso l'ampia zona "Gate", mentre a nord ed a ovest salgono decisamente fino in sommità al crinale ed alla gola che separa le colline retrostanti.
In quota ed in piano sulla prima collina verso Vado Ligure insiste l'abitato della frazione di San Genesio, raggiungibile da un ramo della viabilità comunale che si stacca sulla destra della via Piave che costeggia il Segno verso mare.

L'area complessiva di proprietà V.I.O., prevalentemente industriale come si evince anche dalla attuale zonizzazione urbanistica vigente, presenta all'interno dei suoi confini urbanistici un versante misto che sale fino a raggiungere il crinale parallelo al mare della prima collina dietro cui si sviluppa, arretrato, l'edificato di san Genesio.
Ai piedi del versante descritto insiste la stretta viabilità (privata) perimetrale al grande edificio V.I.O. (ex FIAT). Versante completamente privo di manufatti antropici e frutto della sistemazione di risulta dell'imponente sbancamento che realizzò la vasta area pianeggiante

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

su cui sorge la volumetria, per l'appunto, del Committente V.I.O. (volumetria oramai definibile appartenente al patrimonio industriale post-bellico vadese)
I confini, orograficamente ben distinguibili dell'area, sono da ovest ad est: la collina che sale a Bergeggi, il controcrinale secondario che tagliato nella sua parte terminale verso vado ospita l'ampio svincolo stradale e da cui si dirama la viabilità di accesso privilegiata al porto-piattaforma Maersk, la collina di San Genesio, il comparto commerciale su cui sorge il Centro Commerciale Molo 844 ed una stretta porzione industriale (a PRG) e viabilistica tra il mare e la stessa proprietà V.I.O.

4. BREVE DESCRIZIONE STORICO-ANTROPOLOGICA DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE:

La cittadina di Vado compare fin dall'antichità nei trattati dei geografi, con nomi diversi (Vada Sabatia, Vada Sabatiorum o Sabatorum, Sabatium, Sabatia) che fanno riferimento alla sua fondazione avvenuta, come vuole la tradizione, nel 205 a.C. ad opera dei Romani, per contrastare l'oppido di Savo. Costruita alle falde di un promontorio e circondata da paludi (da cui il nome Vada Sabatium - i guadi dei Sabazi), Vado ha modificato nel tempo il suo aspetto per via dell'arretramento del mare e delle molte opere di bonifica a favore della costruzione di strade e la deforestazione per ottenere campi coltivabili. All'epoca dei romani Vado è un importante nodo di comunicazioni: attraverso la via Aemilia Scauri (109 a.C.), aperta lungo la Val Bormida, si collega ad Acqui; con la via Aurelia è legata ai paesi della costa ligure e grazie alla via Julia Augusta, diretta a Ventimiglia, si collega alla Gallia e alla Spagna. Questi collegamenti, ulteriormente potenziati anche nei secoli seguenti, concorrono a favorire una fiorente attività commerciale che dura fino al 265 d.C.

Con la fine dell'impero romano Vado va in declino: la diminuzione dei traffici commerciali e le invasioni barbariche contribuiscono alla riduzione dei confini del territorio vadese che diviene una piccola area tra la costa e l'immediato entroterra del torrente Segno, mentre il centro urbano dalla piana si sposta sulla collina di S. Genesio nel castrum vadorum.

Alla metà del secolo scorso sulla scia dell'impennata industriale che ne ha caratterizzato il momento storico, nella confluenza dei tre controcrinali verso mare (il primo dei quali a levante di San Genesio) nasceva, con un esteso sbancamento di notevole impatto volumetrico, lo Stabilimento Ricambi Fiat: lo stesso fabbricato e la stessa area pertinenziale/ di proprietà perimetrale, tra le varie vicissitudini ed i passaggi intercorsi, è oggi la sede del V.I.O. Soggetto proponente la presente Variante di PRG.
Ad oggi, poco distante dalla zona oggetto di proposta di Variante, si trovano chiare vestigia di antico castello: si ritiene assai interessante leggere l'approfondimento storico a cura dello storico savonese Dr. Furio Ciciliot "San Genesio: Ipotesi su di un Castrum Vadorum" in Atti della Società Savonese di Storia Patria, che si riporta in allegato alla presente relazione.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

FURIO CICILIOT

SAN GENESIO: IPOTESI SU UN *CASTRUM VADORUM*

San Genesio è il nome di una minuscola frazione di Vado Ligure, nella valle del torrente Segno, nei pressi della quale si trova una cappella a tale Santo titolata. Tale cappella giace sotto ad una collina dominante, sul cui culmine, a circa 130 metri sul livello del mare, si scorgono avanzi di un edificio e di una torre di forma circolare.

Dell'altura di San Genesio e dei resti archeologici presenti si trovano vari accenni in opere storiche [1], mai però in trattazioni

[1] Per avere un inquadramento generale di quanto è stato scritto su San Genesio si rimanda a questa bibliografia di base GIO VICENZO VERZELLINO, *Delle Memorie particolari e specialmente degli uomini della città di Savona*, I, Savona, 1885, p. 72; AGOSTINO MARIA DE' MONTI, *Compendio delle memorie historiche della città di Savona*, Roma, 1697, p. 28 (il quale, pur non citando espressamente l'altura di San Genesio, fa capire di conoscerne i resti); TOMMASO BELLORO, *I Vadi Sabazi*, in «Sabazia, scritti inediti e rari, Savona, 1885, p. 1185, p. 26; GOFFREDO CASALIS, *Dizionario degli stati sardi*, XXIIII, Torino, 1853, p. 505; CESARE QUEIROLO, *Dell'antica Vado Sabazia*, Savona, 1865; NICOLO' CESARE GARONI, *Guida storica, economica artistica della città di Savona*, Savona, 1874, p. 49; AGOSTINO BRUNO, *Storia di Savona dalle origini ai nostri giorni*, Savona, 1901, p. 15; PIETRO BAROCELLI, *«Vada Sabazia» e la collezione archeologica municipale* CESARE QUEIROLO *di Vado Ligure*, in *Atti della Società Savonese di Storia Patria (SSSP)*, II, Savona, 1919, p. 135; NICOLO' MEZZANA, *Contributo all'archeologia savonese*, in «Savona nella preistoria e nella storia», *Atti della SSSP*, Savona, 1928, p. 204; EDWARD AND MARGARET BERRY, *At the Western gate of Italy*, London, 1931, p. 264; NINO LAMBOGLIA, *La via ligure litoranea, detta anche Aurelia, da Vado a Loano*, in «Collezione storico archeologica della Liguria Occidentale», I, 5, Bordighera, 1934, pp. 40-41.; LAMBOGLIA, *I monumenti medioevali della Liguria di Ponente*, Bordighera, 1970, pp. 164-165; GIOVANNI COCCOLUTO, *La città di Savona dalle origini all'alto Medioevo*, in «Il Priamàr, 24 secoli di storia savonese», in *Il Letimbro*, Savona, 1974, p. 4; CARLO VARALDO, *Il patrimonio terriero dell'ab-*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

monografiche.

Più volte è stato espresso il parere che sotto l'altura di San Genesio passasse l'importante via romana di comunicazione con il Ponente [2] che, giunta nei pressi del Colle della Meta [3], avrebbe dovuto scavalcare il crinale e in un punto imprecisato si sarebbe divisa per condurre e a Bergeggi-Spotorno e nel Ponente estremo: resta però il dubbio che la strada romana potesse

bazia di Sant'Eugenio «De insula Liguriae», in *Liguria Monastica* (*Italia Benedettina II*), Cosenza 1979, p. 313, nota n. 29. Per Vado Ligure romana e tardo-antica si rimanda alla bibliografia citata in: VARALDO, *Archeologia Medievale a Savona. Dieci anni di ricerche sul Priamàr*, in *Bollettino Ligustico*, XXVII, 3/4, Genova, 1975, p. 66, nota 1. Naturalmente la bibliografia citata per San Genesio non ha pretese di completezza. Valga comunque la premessa che in questo studio vi sono solo le prime ipotesi a carattere storico-archeologico-topografico riguardanti il *castellum* di San Genesio, chiamato nel «Manoscritto Zuccarello» (MARIO SCARRONE, *Chiese della città e Diocesi di Savona nel 1530: manoscritto Zuccarello*, in *Atti e memorie SSSP*, Nuova serie, IV, Savona, 1970/71, p. 303) *castrum Vadorum*. Infatti l'esistenza di un fortilizio al disopra della chiesa di San Genesio non compare né nel BESIO (GIOVAN BATTISTA NICOLO' BESIO, *I Castelli del Savonese*, Savona, 1968) né nella COLMUTO ZANELLA (GRAZIELLA COLMUTO ZANELLA, *La provincia di Savona*, in «I castelli della Liguria», Genova, 1972), gli unici due repertori castellologici del Savonese.

[2] Ad esempio VITTORIO POGGI (*Da Albenga a Voltri*, in «Monografia storica dei porti dell'antichità nella penisola italiana», Roma, 1905, p. 69: *...Iulia Augusta* passante per la strada che si chiama ancor oggi Quintana, poi da San Genesio, Sant'Elena e calar a Spotorno...») e LAMBOGLIA (*La via ligure litoranea* cit., pp. 40-41; *I monumenti medioevali* cit., pp. 164-165). Nel Medioevo la presenza di tale itinerario è affermata dal POGGI (*Cronotassi dei principali magistrati che ressero ed amministrarono il comune di Savona dalla nascita alla perdita della sua autonomia*, I, Torino, 1908, pp. 146-148). Gli SCOVAZZI - NOBERASCO (*Storia di Savona*, Savona, 1926, p. 108) sembrano però escludere l'esistenza di una via diversa da quella di fondovalle lungo il torrente Segno. Non si spiegherebbe però, in tal caso, come potessero avvenire le comunicazioni tra Vado Ligure e Bergeggi-Spotorno. L'esistenza di un percorso nel Medioevo, sia pure di non primaria importanza, è affermato in alcuni documenti conservati nell'ARCHIVIO DI STATO DI SAVONA (ASS): ad esempio: *Registro II della Catena*, 118 (*...ad senterio quod in monte dicti capitis Vadi...*) del 1255 e *Registro II della Catena*, 159 (*...in santerium qui est in muntem capitis Vadi...*) del 1296, ecc....
A mio avviso tale percorso, citato a proposito dei confini di Vado, doveva servire per le comunicazioni con Bergeggi e Spotorno.
Una tradizione riferita da un abitante del luogo, riporta il toponimo *via Romana* per il sentiero passante sotto l'altura in esame.

[3] In vari documenti medievali il colle della Meta viene considerato il confine occidentale del territorio savonese. Valga per tutte la citazione di ASS, *Registro I della Catena*, 14, dove Guglielmo e Manfredo, nel 1135, promettono di non edificare *...castellum vel turrim a metu montis usque pridoccum....* Il nome «Meta» deriva, secondo il Lamboglia (*I monumenti medioevali* cit., p. 163), da «Meta, approdo per i naviganti»

percorrere completamente la valle del Segno e valicare il crinale nei pressi della Gola della Berba [4] per dirigersi poi nella val Ponci, presso Magnone, dove i cinque ponti romani esistenti ne testimoniano con certezza il passaggio,

Il percorso della valle del Segno fu assai utilizzato nel Medioevo, altrimenti non si spiegherebbe la presenza dell'importante roccaforte castellata di *Castrum Signi* [5].

La cappella di San Genesio

Giace a mezza costa del colle omonimo. L'intitolazione a San Genesio non è da noi molto frequente: è infatti l'unica della Diocesi di Savona e Noli e non esistono parrocchie con tale dedica in Liguria [6].

Il Lamboglia [7] la considera: «di intitolazione molto antica» come pure molto antica sembra quella a Sant'Ermete, nella medesima valle del Segno. Le due cappelle hanno pianta molto simile [8], purtroppo di più non si può dire data l'assenza di studi in proposito, a parte una datazione del Lamboglia [9], per Sant'Ermete, all'XI secolo.

Scarsissime notizie si hanno a proposito della chiesa di San Genesio durante il Medioevo. Le prime, in ordine temporale, sono rappresentate da cinque atti del notaio savonese Arnaldo Cumano, relativi alle vicende dell'eredità di una *domine Bellende, Sancti Genesii monache* tra il 1178 e il 1181 [10].

[4] Questo valico, che non ha nome ma che per comodità viene citato come valico della Gola della Berba, è guardato da *castrum Signi*.

[5] Su *castrum Signi* si rimanda in particolare a BESIO, *I castelli* cit. scheda relativa, e a COLMUTO ZANELLA, *I castelli* cit., scheda relativa, e alla tesi di laurea in Archeologia Medievale dell'anno accademico 1978/79, discussa presso l'Università degli Studi di Genova ed avente avuto come relatore e correlatore rispettivamente la Prof.ssa Colette Dufour Bozzo e il Prof. Nilo Calvini e l'interessamento del Prof. Carlo Varaldo, FURIO CICILIOT, *Per uno studio archeologico di parte del territorio sabazio- docilio: opere fortificate ed incastellamento nel Savonese fino al XIV secolo*, pp. 51-63.
Per la localizzazione topografica dei luoghi citati si rimanda alla tavola scala 1:50.000 contenuta in appendice.

[6] *Annuario delle diocesi e del clero d'Italia*, Roma, 1924.

[7] LAMBOGLIA, *I monumenti* cit., p. 164.

[8] Tale rassomiglianza strutturale fu già notata dai coniugi BERRY (*At the Western gate* cit., p. 264): *The chapel of San Genesio.... has a nave and one aisle like Sant'Ermete.*

[9] LAMBOGLIA, *I monumenti* cit., p. 165.

[10] *Il cartulario di Arnaldo Cumano e di Giovanni di Donato a cura di*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

Il Varaldo [11] propone una interessante ipotesi a proposito di un documento [12] dove si parla nei pressi di San Genesio del toponimo *fossatum Sancti Quirici:* «indubbiamente la scomparsa di questa chiesa (San Quirico) e l'assenza totale di una traccia relativa lascia perplessi; mi viene anzi il sospetto che l'antica intitolazione di San Quirico sia addirittura stata sostituita dalla attuale S. Genesio nei cui pressi risulta tra l'altro localizzato il fossato di San Quirico del documento del 1189. Non mi sentirei pertanto di escludere che un primitivo toponimo quale San Genesio o ad esso simile, si sia sovrapposto all'antica dedicazione a San Quirico, della cappella ivi esistente e che gli sia, col tempo, subentrato, passando dal semplice valore toponimico alla identificazione col nome di un Santo: San Genesio».

A San Genesio il Belloro [13] arguì si trovasse una cella di monache.

Una pergamena nolese [14] parla di un *Ansurius de Sancto Genesio* quale teste di una convenzione tra Genovesi e Nolesi, ad indicare un possibile permanere del toponimo, se dello stesso San Genesio si tratta, nel 1227.

Nel 1345, negli *Statuta Antiquissima Sonese* [15] abbiamo la notizia dell'esistenza di un *dominus Francischum de Sancto Çenesio, olim potestatem Saone.*

Notizia certa dell'esistenza della cappella in tale luogo è nel «Manoscritto Zuccarello»[16], il più antico repertorio delle chiese e cappelle della Diocesi di Savona, vi viene infatti citata una chiesa *Sancti Genesij sub castro Vadorum;* la notizia risale al 1530.

Documentazione archeologico-storica del «Castrum Vadorum»

Sul colle di San Genesio furono rinvenute dal Queirolo, in-

L. Balletto, G. Cencetti, G. Orlandelli, B.M. Pisoni Agnoli, Roma, 1978, docc. nn. 81, 466, 620, 760, 769.

[11] Varaldo, *Il patrimonio terriero* cit., nota 39.

[12] Vedere più avanti, nota 25.

[13] Belloro, *I Vadi* cit., p. 26.

[14] Bernardo Gandoglia, *Documenti nolesi,* estratto da *Atti e memorie della SSSP,* II, Savona, 1891, p. 63.

[15] Statuta Antiquissima Saone (1345), a cura di L. Balletto, in «Collana storico archeologica della Liguria Occidentale», XVII - XVIII;, Bordighera, 1971, p. 190.

[16] Scarrone, *Chiese della città* cit., p. 203.

torno alla metà del secolo XIX, alcune tombe così descritte dal Barocelli: «presso Vado, sul colle detto di San Genesio, procedendo verso mezzogiorno per un sentiero sul lato sinistro della chiesa si giunge dove il monte finisce in una ripida prominenza. Quivi il Queirolo vide un sepolcro intero, scavato nella roccia e tracce di altri, rotti in seguito a frana [17]». Le tombe trovate sono, secondo il Mezzana [18], assai simili alle tombe rivenute all'inizio di questo secolo in corso Mazzini a Savona. Problematica ne rimane la datazione: cartaginese secondo il Queirolo [19]; preromana, secondo il Bruno [20], notizia che il Lamboglia riprese in un'opera giovanile [21]; forse possibile una datazione tardo-romana od altomedievale, dato il parallelo che il Bruno ne fa con quelle di corso Mazzini a Savona, secondo il modello di quelle ritrovate sul Priamàr sempre a Savona e forse facenti parte della stessa necropoli [22].

Il problema delle tombe di San Genesio rimane comunque aperto in attesa di scavi archeologici che possano rivelarne la eventuale necropoli.

Altrettanto scarse sono le testimonianze storiche. Quasi leggendaria è l'esistenza di un *castrum Vadorum* attraverso cui passarono, alla fine del V secolo, i santi Eugenio e Vendemmiale [23]. La notizia è riportata in manoscritti risalenti a non prima dell'XI-XII secolo [24] che non citano le proprie fonti di

[17] Barocelli, *Vada Sabatia* cit., p. 135. Purtroppo data l'estremamente lussureggiante vegetazione, composta soprattutto di inestricabili cespugli spinosi nati in seguito ad un incendio boschivo di una decina di anni fa, non è stato possibile raggiungere il luogo indicato, che i locali chiamano *fossa do re.*

[18] Mezzana, *Contributo all'archeologia* cit., p. 204.

[19] Queirolo, *Dell'antica Vado* cit., p. 87.

[20] Bruno, *Storia* cit., p.. 15-16: le sue dimensioni sono, secondo lo storiografo: «lunga un metro e ottanta centimetri, largo cinquantacinque profondo sessanta centimetri».

[21] Lamboglia, *La via ligure* cit., p. cit.

[22] Lamboglia, *Gli scavi nella fortezza del Priamàr negli anni 1969-71,* in «Miscellanea di storia savonese», in «Collezione di fonti e studi», Genova, 1978, pp. 9-19.

[23] Per il problema del passaggio dei santi Eugenio e Vendemmiale dal *castrum Vadorum,* vedere tra gli altri: Francesco Lanzoni, *Le diocesi d'Italia,* Faenza, 1927, pp. 693 e segg.; Angelo Pantoni, *Ulteriori risultanze su Sant'Eugenio titolare del monastero cassinese di Sant'Eugenio Siena,* in *Benedictina,* XXV, Roma, 1978, pp. 315-326; ecc...

[24] Lanzoni, *La diocesi* cit., p. 693.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

informazione. Notevole sarebbe quindi la distanza cronologica dai fatti narrati e incerta l'ubicazione di tale *castrum Vadorum*, solo ipotizzabile a San Genesio.

Una pergamena del 1189, riportata dal Gandoglia [25] e citata dal Lamboglia [26] che avanza l'ipotesi che ci si possa trovare in presenza di un castellaro, riporta tra i confini di Spotorno questi: «per fossatum grossum usque ad valle signi et ab illo Loco sicut vadit aqua signi usque ad Locum qui dicitur iarox et ab illo Loco usque ad collam mede et usque fossatum sancti Quirici [27] et ab eo per *castellarium* usque ad mare....», questo *castellarium* sembrerebbe proprio la nostra altura di San Genesio, ma dubbi rimangono su tale identificazione.

Riferendosi agli atti del Cumano e ad altri documenti al momento attuale introvabili, il Belloro, storico quasi sempre bene informato e che ebbe la fortuna di studiare documenti ora perduti, ci riporta questo prezioso commento: «Devo però avvertire di non aver alcun fondamento la vulgare opinione la quale spaccia che i resti di un'antica fabbrica in Vado siano avanzi di un tempio a Marte dedicato, quivi era un cella di monache [28] con chiesa dedicata a S. Genesio, di cui si ha notizia in alcuni atti del fine secolo XII, la quale poi servì di castello dove nel 1340 si fabbricò dai Savonesi una torre, che dopo soli quattro anni fu diroccata insieme al castello, come consta dai registri in archivio, e quindi poco lungi da esso fu innalzata la cappella tuttavia esistente a San Genesio. Infatti un sepolcro intagliato nella rocca in forma di bara o deposito, che tuttavia esiste attiguo alle anzidette rovine, non indica certamente un monumento romano» [29]. Di estremo interesse queste parole sulla cui veridicità esistono buone certezze: possiamo infatti confrontarle con gli *Statuta Antiquissima Saone* del 1345, nei quali, pur non parlando mai di un *castellum* di San Genesio, è più volte citato un *castrum* e un *castellanus Vadi: et castellani Signi et*

[25] GANDOGLIA, *Documenti nolesi* cit., pp. 21-24. Anche in VERZELLINO, *Delle memorie* cit., I, p. 161, si parla di «castellar» per la località citata.
[26] LAMBOGLIA, *La via ligure* cit., p. 44, nota 1.
[27] Vedere p. 4.
[28] Vedere le citazioni del Cumano.

Vadi [30], *et castellanis Signi et Vadi* [31], *vel ancianie castellaniarum castri Signi et Vadi* [32], *in iurisdictione castri Signi et Vadi, vel districtus dicti castri Signi vel Vadi, vel districtus dicti castri* [33].

Se veramente ci si riferisce ad un *castrum Vadi*, come sembrerebbe dati i plurali *castellani, castellanis, castellaniarum*, potrebbe essere una conferma indiretta a quanto sostiene il Belloro.

La certezza dell'esistenza di un San Genesio *sub castro Vadorum* nel 1530 è data dal già citato «Manoscritto Zuccarello».

Descrizione del «Castellum»

La parte più cospicua che rimane è la torre [34] che la tradizione locale identifica anche in un pozzo interrato.

Ne rimangono in alzato un paio di metri del lato Est, mentre il lato Ovest è completamente crollato: la muratura è piuttosto irregolare e potrebbe risalire al XIV secolo. Lo spessore del muro di base è metri 1.20, intonacato all'esterno ma non all'interno. Tale torre è circondata da un recinto del quale rimane una parte in alzato a circa una ventina di metri da essa. Un breve tratto di fossato artificiale rimane circa cinque metri ad Ovest della torre [35].

La posizione strategica è eccezionale, dominante Vado, Savona, la valle del Segno per una buona metà ed il già citato colle della Meta, lontano non più di un chilometro. Interessante inoltre il collegamento a vista con il Priamàr di Savona.

Prime ipotesi sul «Castellum»

Dato che esistono problemi connessi alla datazione delle

[30] STATUTA cit., I, p. 222.
[31] STATUTA cit., I ,p. 227.
[32] STATUTA cit., I, p. 235.
[33] STATUTA cit., II, p. 131.
[34] Si rimanda alla pianta della stessa in appendice frutto di una ricognizione *in loco* con l'arch. Marco Ricchebono e il prof. Carlo Varaldo. Si rimanda anche alle fotografie, sempre in appendice, per una esatta comprensione della topografia della zona.
[35] Bisogna dire per inciso che l'imprecisione delle misure citate è dovuta alla presenza della vegetazione impenetrabile che non ha permesso

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

tombe e all'origine della cappella di San Genesio, una cronologia precisa può essere fornita solo da uno scavo archeologico; incerta è anche l'esistenza o meno di un *castrum Vadorum* romano o altomedievale. Su di esso un'ipotesi valida è quella formulata dal Coccoluto [36]: «(in età bizantina) le vie del Ponente sono assicurate a Spotorno e a Segno; il *castrum Vadorum*, il fortilizio sopra San Genesio, copre un'infiltrazione dalla via sotto il Monte Alto per la colla di San Giacomo; alla *Iulia Augusta* — la vecchia via consolare d'arroccamento per l'oltregiogo e Acqui — fa vigile scolta il castello di Quiliano... come si può constatare un vero e proprio campo trincerato».

Resta da stabilire a quale epoca possa farsi risalire il *castellarium* citato nel documento del 1189. Valida, anche questa in mancanza di altre prove, l'ipotesi preromana del Lamboglia e, forse possibile dopo questo, la presenza di un *castellum* della età altomedievale [37].

Dai documenti del Cumano sembrerebbe provata l'esistenza della cella di monache nel XII secolo.

Dato che ci troviamo in presenza di un *castrum Vadi* nel 1345 non resta che affidarci per gli anni di mezzo alle notizie del Belloro, che vorrebbe una trasformazione militare della cella dopo il XII secolo e la costruzione della torre nel 1340, data che l'analisi delle murature sembra confermare. Che di edificio militare si trattasse lo sappiamo anche dal «Manoscritto Zuccarello» del 1530: resta da stabilire a quale *castrum Vadorum* questo si riferisca: a quello di Eugenio, raccogliendo una leggenda o una certezza storiografica, o a quello del XIII/XIV secolo? Ciascuna delle due posizioni potrebbe essere valida, ma una sicureza scientifica ha bisogno di altre prove.

Resta ora da stabilire perché si trasformò in edificio militare una cella di monche e perché proprio nel XIII-XIV secolo. Quei duecento anni vedono la valle del Segno teatro delle guerre tra Savonesi e Nolesi per ottenerne il predominio: uno degli

[36] COCCOLUTO, *Savona dalla romanità* cit., p. 4.

[37] Un'altra identificazione del *castrum Vadorum* è sull'isola di Bergeggi dove esiste ancora ai nostri giorni una base di torre datata al IV-V secolo (G. COCCOLUTO - M. RICCHEBONO, *Note sui Loca Sanctorum in Liguria: due dedicazioni a San Donato*, in *Atti e memorie SSSP*, ns, VIII,

oggetti in contestazione è, com'è noto, il castello di Segno, sulla strada fondamentale per il Ponente. Esisteva però, abbiamo visto, l'altra strada tramite il valico della Meta, che doveva nel Medioevo rappresentare un itinerario minore, un *senterium* forse, ma pur sempre possibile fonte di invasione nolese nei territori contestati. Per questo i Savonesi pensarono di fortificare la località fino ad erigervi nel 1340, la torre, distrutta, non sappiamo perchè, quattro anni dopo?

In questo quadro d'ipotesi rimane da rimarcare la presenza di una località «Torre» alla base dell'altura di San Genesio. Tale località, profondamente alterata dalla distruzione dell'insediamento negli anni sessanta per l'ampliamento di uno stabilimento, la troviamo già citata dal Cumano [38] che dice, parlando di una persona, *Vadencius de la Turre de Vadi*. Un certo nucleo abitato doveva quindi esistere nel XII secolo, guardato direttamente da San Genesio.

Tutto quel settore dell'attuale comune di Vado Ligure viene ad essere interessante nel Medioevo e la cura di uno studio topografico di tale «regione» potrebbe forse darci altre notizie sull'insediamento tardo-antico ed altomedievale nel Vadese.

Non rimane quindi da sperare che a queste prime ipotesi possa far seguito uno scavo archeologico sulla collina di San Genesio per stabilire di quale *castrum Vadorum* realmente si tratti e quale sia stata la sua origine e le successive vicende.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

F. Cicilioi, *San Genesio...*, pp. 13-21.

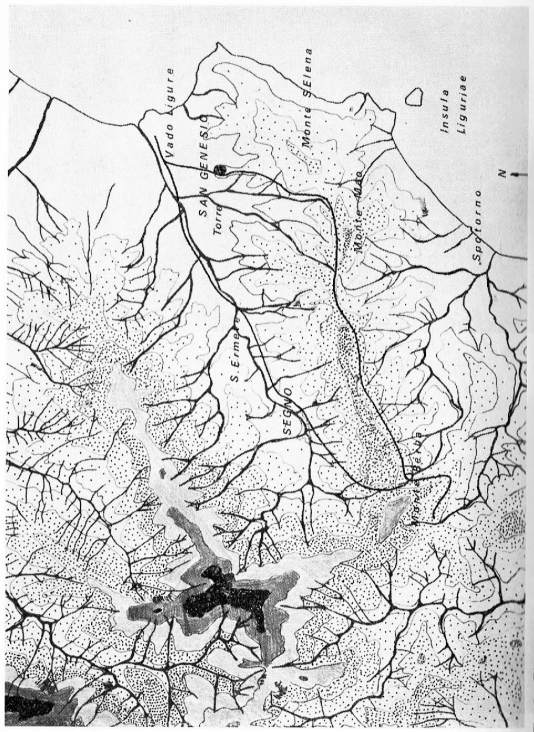


Fig. 1 - Pianta della zona. Le curve di livello hanno una equidistanza di 100 metri. A Sud la via romana

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

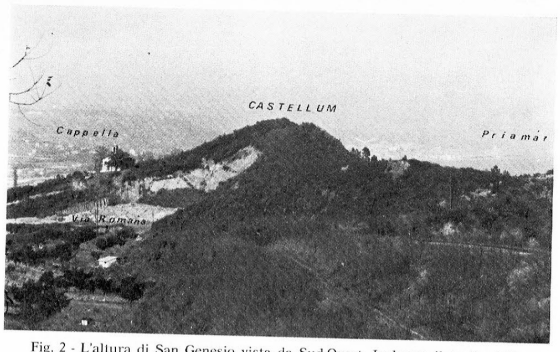


Fig. 2 - L'altura di San Genesio vista da Sud-Ovest. In basso il taglio della « Via Romana ». Sullo sfondo Savona e il colle del Priamàr.

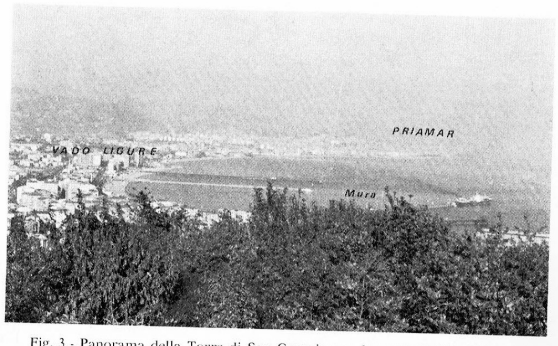


Fig. 3 - Panorama della Torre di San Genesio con la costa di Vado Ligure, Savona e il Priamàr. Nascosti dalla vegetazione, nel punto indicato, i resti delle mura.

F. CICILIOT, *San Genesio...*, pp. 13-21.

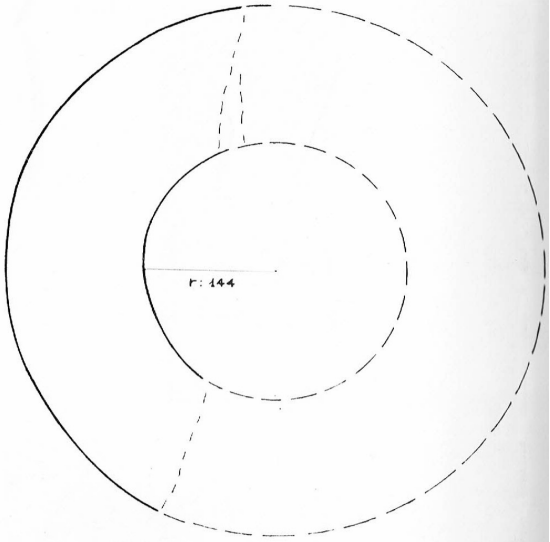


Fig. 4 - Pianta della torre del castello di San Genesio (scala 1:50).

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

F. CICHLIOT, *San Genesio...*, pp. 13-21.



Fig. 5 - L'interno della torre.



Fig. 6 - Particolare della muratura interna.

5. DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTA IN ATTUAZIONE DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PRG:

La Variante in proposizione dovrà poter consentire a Soggetto Proponente di realizzare quanto precedentemente descritto precipuamente tramite lo sbancamento di buona parte dell'acclive fronte verde della parte bassa collina dietro cui si situa San Genesio; sbancamento spinto fino a lambire la struttura del tunnel stradale che dallo svincolo sulla strada comunale di scorrimento verso Bergeggi innerva direttamente gli ampi spazi del Varco di accesso (e di uscita) alla piattaforma Maersk.
Tale intervento potrà consentire di ricavare in piano e disponibili al progettando ampio "truckpark" circa 20.800 metri quadrati; Il perimetro d'intervento tiene conto della distanza di rispetto dalla galleria e dalla superstrada (piede dello scavo a 30 m dal filo esterno della galleria), ponendosi contestualmente in adiacenza alla nuova viabilità di scorrimento extra portuale.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

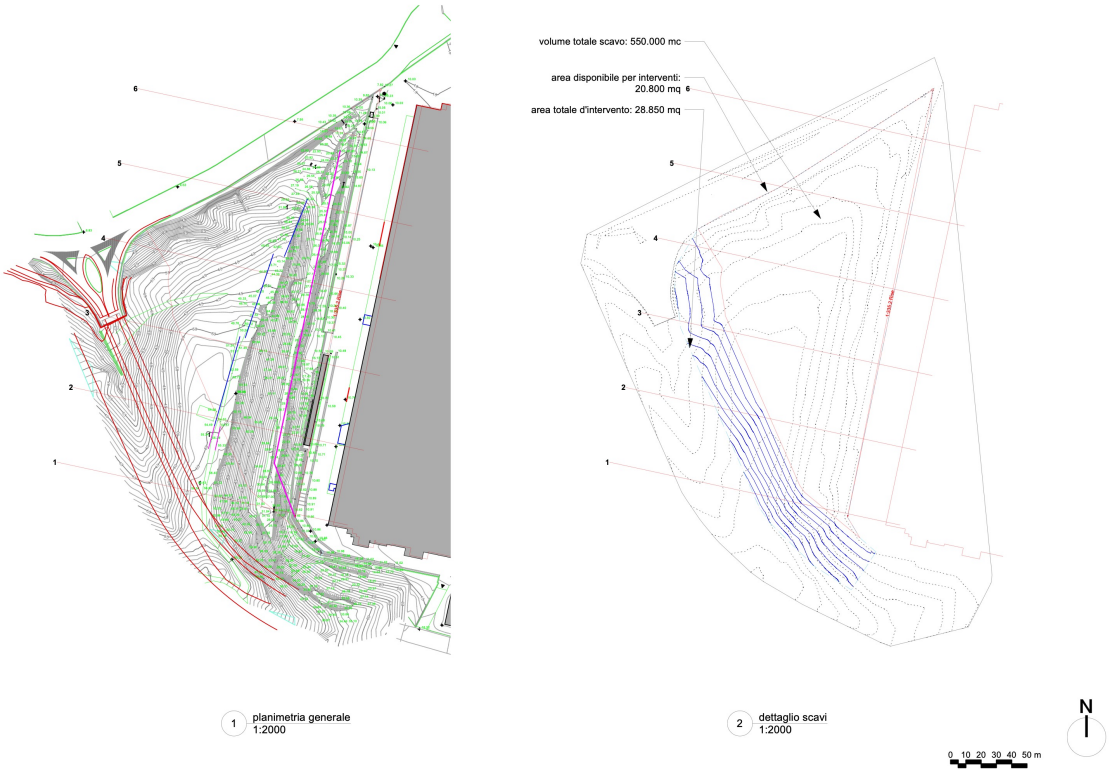


Figura 5: planimetria stato di fatto

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

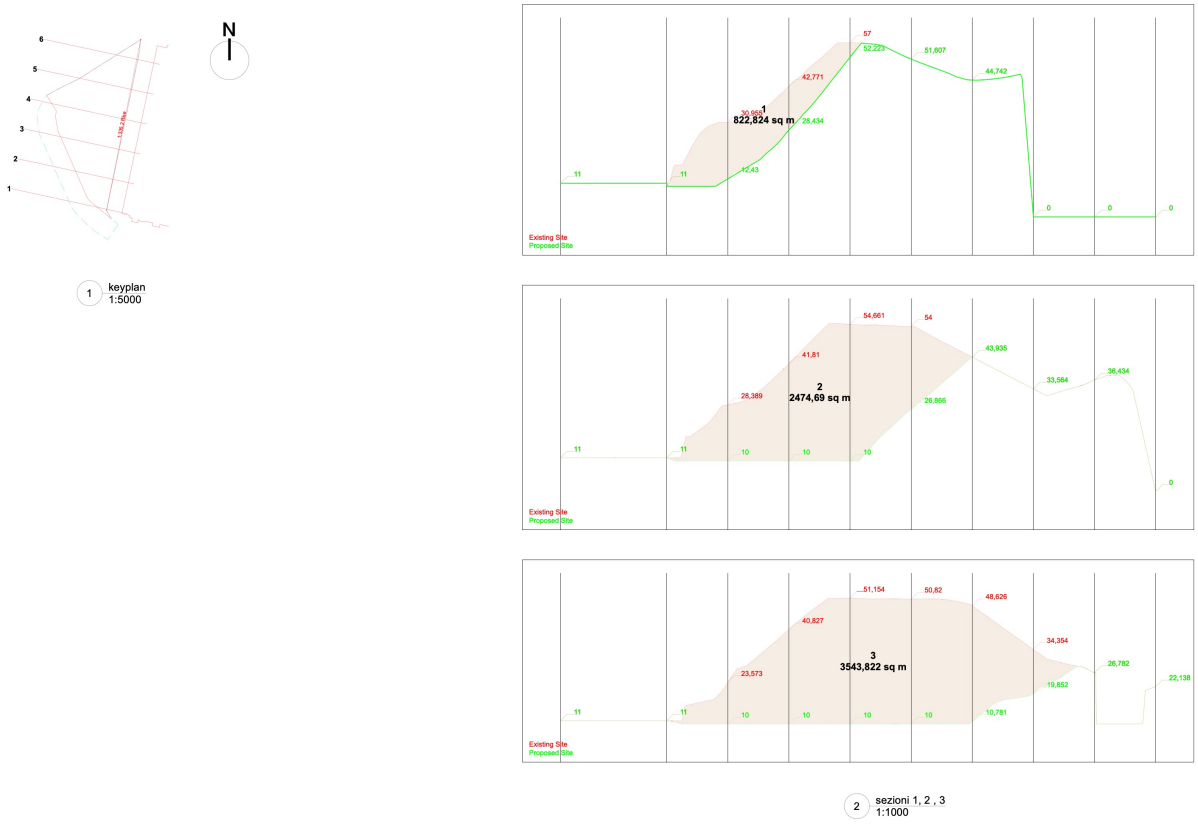


Figura 6: sezioni scavo 1

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

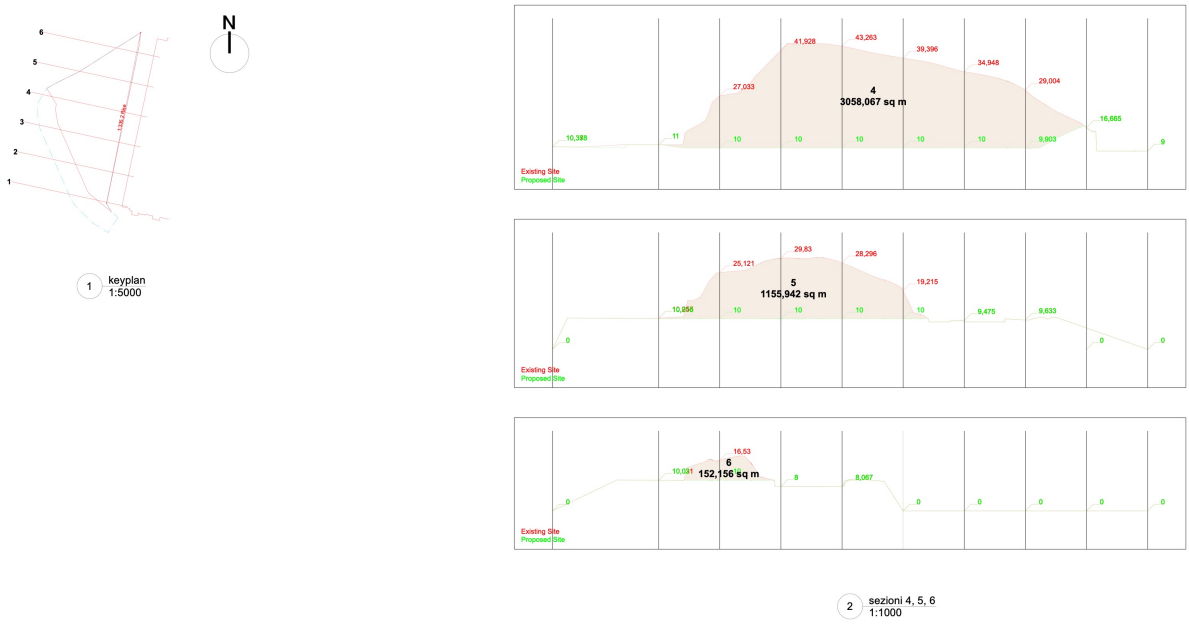


Figura 7: sezioni scavo 2

L'accesso dalla viabilità esistente alla nuova area pianeggiante descritta potrà avvenire dalla rotonda di smistamento del gate APM, aprendo una nuova intersezione lato sud, come si evince dallo schema planimetrico viabilistico di possibile indirizzo in allegato alla presente Variante.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

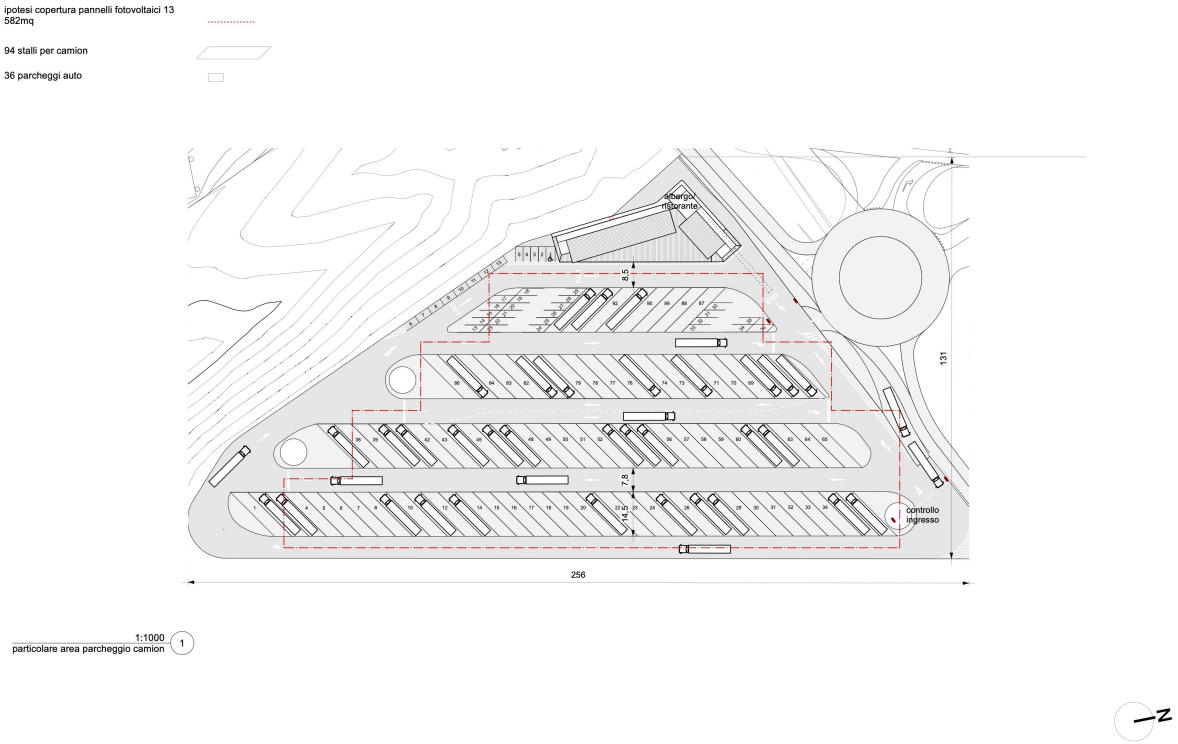


Figura 8: planimetria progetto

Seguendo i flussi indicati i mezzi pesanti potranno sia entrare che uscire dalla prevista ampia area di sosta. Nell'area interna privata V.I.O. ed afferente all'ampio spazio a parcamento dei mezzi pesanti, è prevista la realizzazione di una volumetria a "Foresteria" privata per gli equipaggi dei mezzi in sosta presso V.I.O. ed ai soggetti partners e collaboratori della Stessa Azienda con annessa un'area pertinenziale privata di parcheggio auto a servizio della stessa "foresteria".
La rimanente estesa area a parcamento mezzi pesanti (anche per trasporti eccezionali e fuori sagoma) è prevista complessivamente coperta da struttura orizzontale atta a ricevere generalizzato parco fotovoltaico esteso a tutta la sua superficie in estradosso.
All'interno del generalizzato parcheggio ed in posizione funzionale allo stesso potranno essere realizzate funzionali postazioni con servizi igienici e docce a disposizione dei camionisti che non intendessero servirsi dei servizi forniti dalla "foresteria " prevista.

A valle del grande edificio V.I.O. esistente, verso mare, e sempre nelle aree di proprietà del Gruppo Proponente ma non compreso nel perimetro della presente proposta di Variante (quindi all'interno della vigente Zona "I1"), l'attuale normativa di PRG prevede la possibilità di razionalizzazione delle superfici e del peso volumetrico dei volumi a servizio ristorazione

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

esistenti, con demolizione e ricostruzione con premialità volumetrica degli stessi; ciò come in probabile intenzione di Soggetto Proponente e proprietario.

6. LA VARIANTE IN RAPPORTO ALLA NORMATIVA DI P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico)

Rispetto alla normativa puntuale del PIANO TERITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P.) l'area oggetto della presente proposta di Variante si colloca nell'ambito della stessa tipologia di zonizzazione (Insediamento Diffuso a regime normativo di Consolidamento - ID-CO) di tutto l'ampio ambito sia delle zone urbanizzate di Bossarino (la zona artigianale-industriale gravitante sull'asta del Torrente Segno) e di buona parte dello sviluppo cittadino verso monte, che di tutta l'area industriale retroportuale: come si evince dallo stralcio cartografico specifico allegato alla presente relazione la proposta Variante parziale al P.R.G. non si pone in contrasto con la normativa sovraordinata del P.T.C.P. e non cambia di tipologia di zonizzazione.

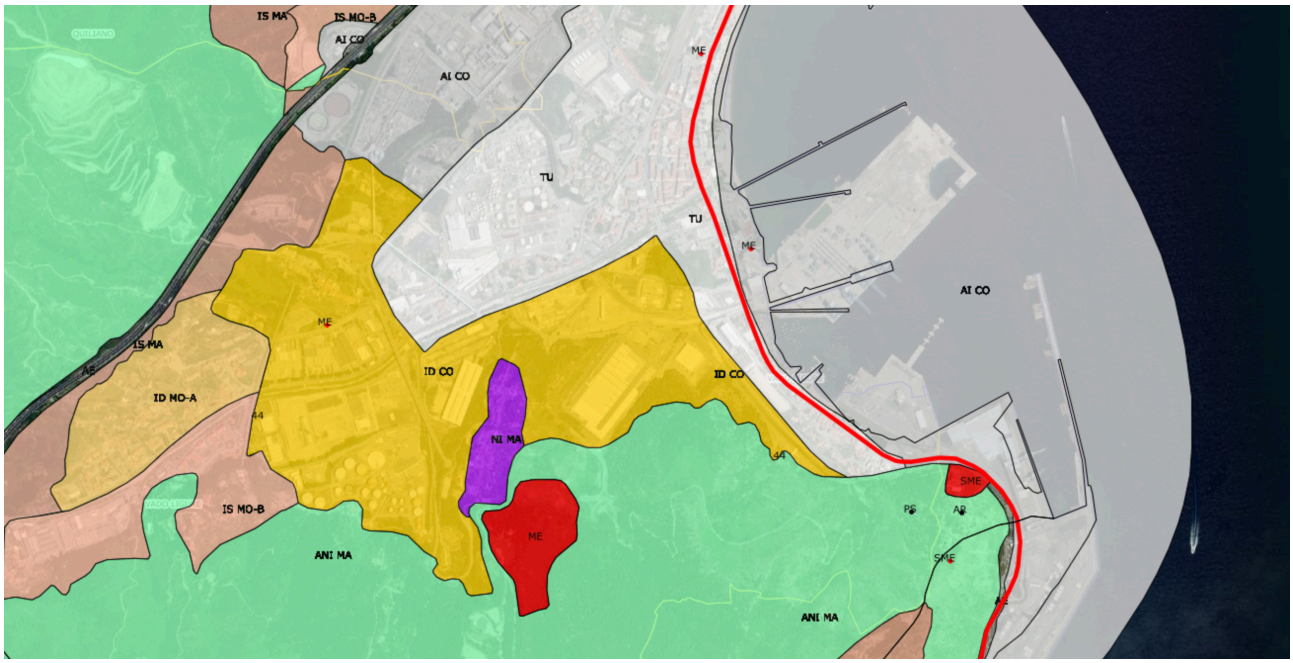


Figura 9: estratto dal PTCP vigente

7. LA VARIANTE IN RAPPORTO CON I PROFILI PIANIFICATORI DELLE ZONE-AREE IN ADIACENZA:

(ZONE: AG9-RPA_AG9_ I1-RPA)

Mantenendo sempre la lettura delle planimetrie tecniche e tematiche da ponente a levante, l'attuale zona produttiva "I1", che complessivamente identifica la proprietà sia di sedime che

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

volumetrica del Soggetto Proponente, è in parte identificata al suo interno come sottozona "I1-RPA" e confina con le zone "AG9 (comprendente a sua volta all'interno la sottozona "AG9-RPA") tra Bergeggi e San Genesio, "S16 bis" (comprendente il "Varco di accesso alla piattaforma" ed il Centro Commerciale "Molo 8.44"), "F3" a filtro verde e "APN" agricola di protezione naturale.

La nuova Zona "I1 bis", che propone la presente Variante, confinerà esclusivamente con le esistenti Zone/sottozone "I1", "AG9-RPA" e "I1-RPA".

Nello specifico, e per potere valutare con la necessaria specifica contezza la proposta di del presente progetto si riportano di seguito le eventuali conseguenze che comporterà l'approvazione della presente Variante nei sedimi confinanti adiacenti interessati alla nuova perimetrazione della Zona "I1-bis": ciò, rispetto ai parametri ed alla operatività attualmente previsti e vigenti.

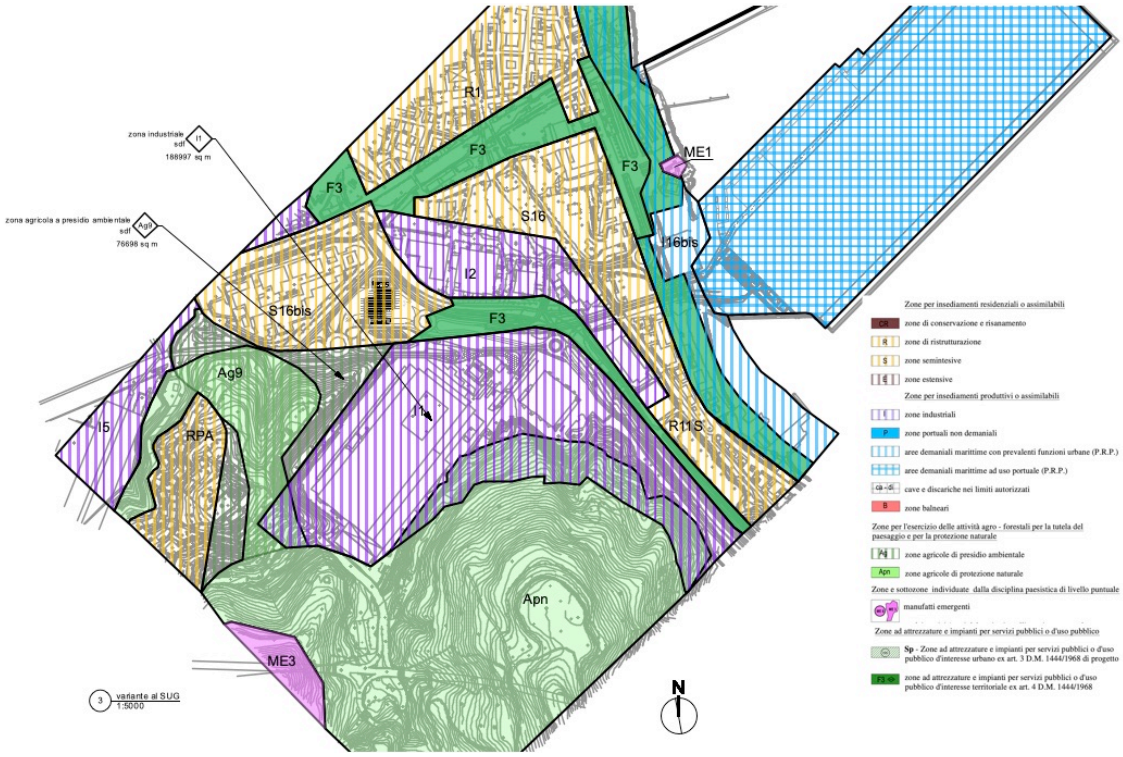


Figura 10 SUG sdf: superfici zone oggetto di variante

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

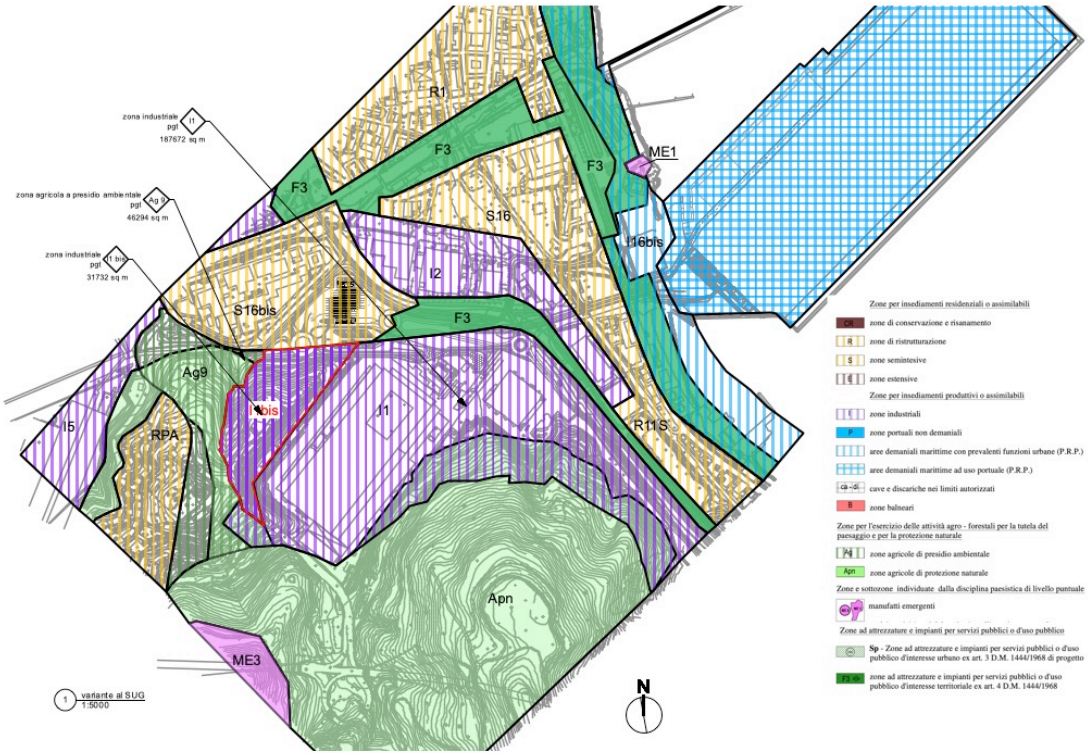


Figura 11SUG pgt: superfici zone oggetto di variante

- ***ZONA I1 e sottozona I1-RPA:***

tipologia: "zone produttive" (art. 14 Norme Tecniche di Attuazione PRG di Vado Ligure) e in parte "sottozone inedificate di rispetto paesistico – ambientale" "RPA" (art. 31, lett. c), N.T.A.)

La variante al PRG in proposizione riguarda esclusivamente porzioni di terreno di proprietà esclusiva del Soggetto Proponente.

*NELL'AREA DI PROPRIETA' COMPRESA ALL'INTERNO DELLA **ZONA I1-RPA**:*

- *Il Soggetto Proponente ha come unica intenzione raggiungere gli scopi realizzabili con approvazione della Variante in proposizione*

*ESTERNAMENTE ALL'AREA DI PROPRIETA' ED IN AREA COMPRESA ALL'INTERNO DELLA ZONA **I1 e della sottozona I1-RPA**:*

- *L'approvazione della proposta Variante non preclude alcuna attuale possibile iniziativa da parte di soggetti aventi titolo, né modifica parametri od operatività previsti dalla normativa urbanistica vigente*

- ***ZONA AG9 e sottozona AG9-RPA:***

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

tipologia: "zone agricole di presidio ambientale" (art. 18 comma 18.3 Norme Tecniche di Attuazione PRG di Vado Ligure) e in parte "sottozone inedificate di rispetto paesistico – ambientale" "RPA" (art. 31, lett. c), N.T.A.)

La variante al PRG in proposizione riguarda esclusivamente porzioni di terreno di proprietà esclusiva del Soggetto Proponente

NELL'AREA DI PROPRIETA' O DISPONIBILITÀ COMPRESA ALL'INTERNO DELLA ***ZONA AG9 e della sottozona AG 9-RPA****:*

- *Il Soggetto Proponente ha come unica intenzione raggiungere gli scopi realizzabili con approvazione della Variante in proposizione*

ESTERNAMENTE ALL'AREA DI PROPRIETA' ED IN AREA COMPRESA ALL'INTERNO DELLA ***sottozona AG 9-RPA****:*

- *L'approvazione della proposta Variante non preclude alcuna attuale possibile iniziativa da parte di soggetti aventi titolo, né modifica parametri od operatività previsti dalla normativa urbanistica vigente*

8. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PRG RELATIVAMENTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO 2020-Rev. 2 per conto della Società "LE TERRAZZE DI VADO SRL" (data marzo 2021)

Quale Strumento urbanistico più prossimo all'impronta della nuova zonizzazione proposta dalla presente Variante al PRG si è preso in considerazione il S.U.A. denominato "STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO 2020-rev.2" commissionato dalla Società "Le Terrazze di Vado S.r.l."; strumento urbanistico recentemente approvato, entrato in vigore e quindi di indirizzo prescrittivo per l'area a confine a ponente della nuova zona di Variante denominata "I1 bis".

Valutato il progetto e gli indirizzi progettuali immediati e di medio periodo dello stesso S.A.U., non si rileva alcun contrasto con il perimetro della nuova zona in proposizione, e nessuna incompatibilità nel disegno della comune area di connettivo infrastrutturale alla quale il presente progetto di Variante si uniforma, recependo ogni indirizzo espresso e ponendosi in sinergia con gli stessi.

9. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE RISPETTO ALLA NORMATIVA URBANISTICA DEL PRG VIGENTE:

Considerato che l'analisi della normativa di zona (di "attuazione e di scheda di zona") di ciascuna delle stesse confinanti con l'area oggetto di proposta di variante non subisce alcuna variazione, e tutte le potenzialità ed i limiti della stessa normativa vigente non sono minimamente interessate dalla presente proposta, il corpo della proposta di Variante esamina le specifiche variazioni della normativa della Zona produttiva "I1" che con la presente proposta di fatto dilaterà la sua area allargandosi a (soli) sedimi di proprietà o disponibilità del Soggetto Proponente.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

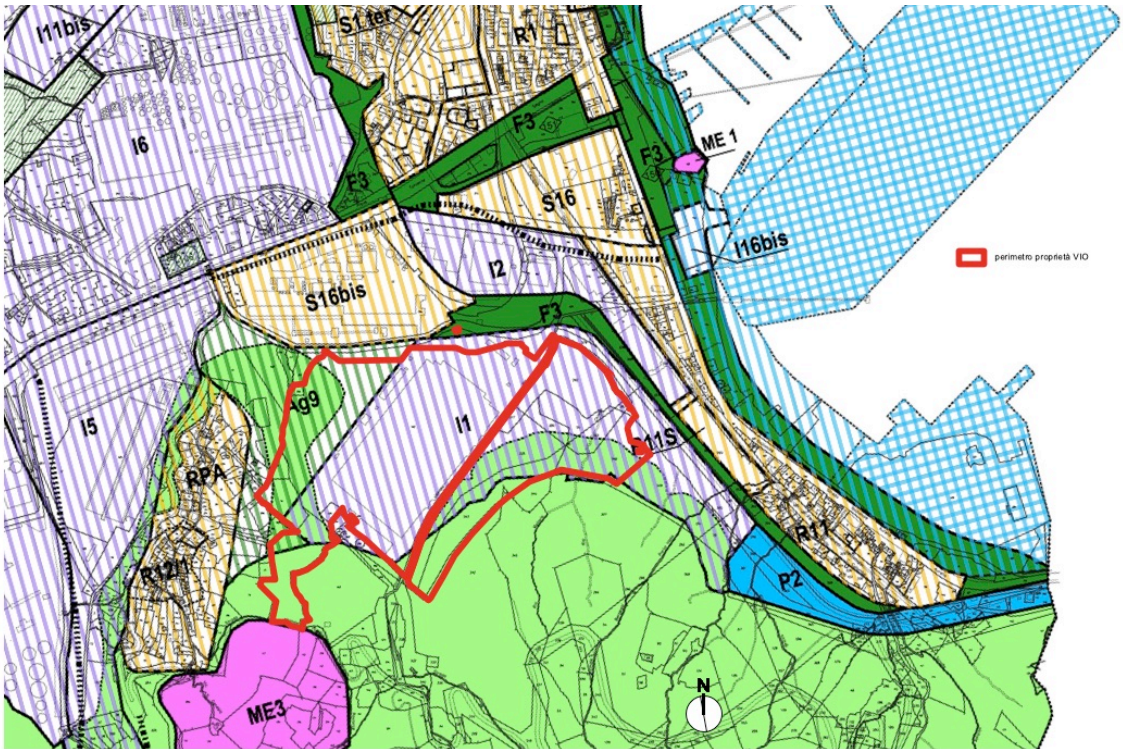


Figura 12: SUG attuale: individuazione proprietà VIO

disegnando una nuova zona denominata "I1 bis".

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

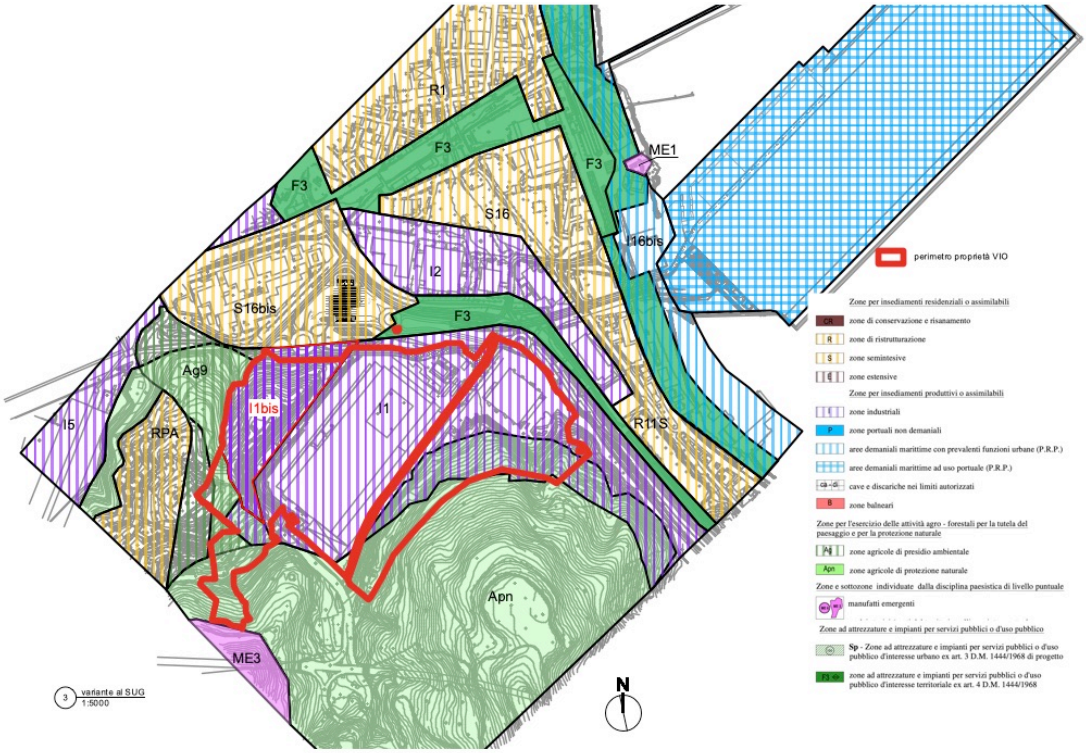


Figura 13 SUG variante: individuazione proprietà VIO

Si aggiunge che, orograficamente, l'attuale sedime delle zone che faranno parte della nuova "I1 bis" è caratterizzato da un assai ripido versante esposto direttamente sull'area industriale di V.I.O. con scarichi di materiale vegetale e piccole frane che non di rado interessano la stessa area di lavoro.

La presente proposta di Variante comprende anche un minimo adeguamento funzionale esclusivamente normativo dell'attuale zona "I1", senza alcuna variazione dei suoi attuali confini dove non interessati dalla presente variante: confini che, pertanto rimangono quelli attuali di zonizzazione di PRG vigente.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

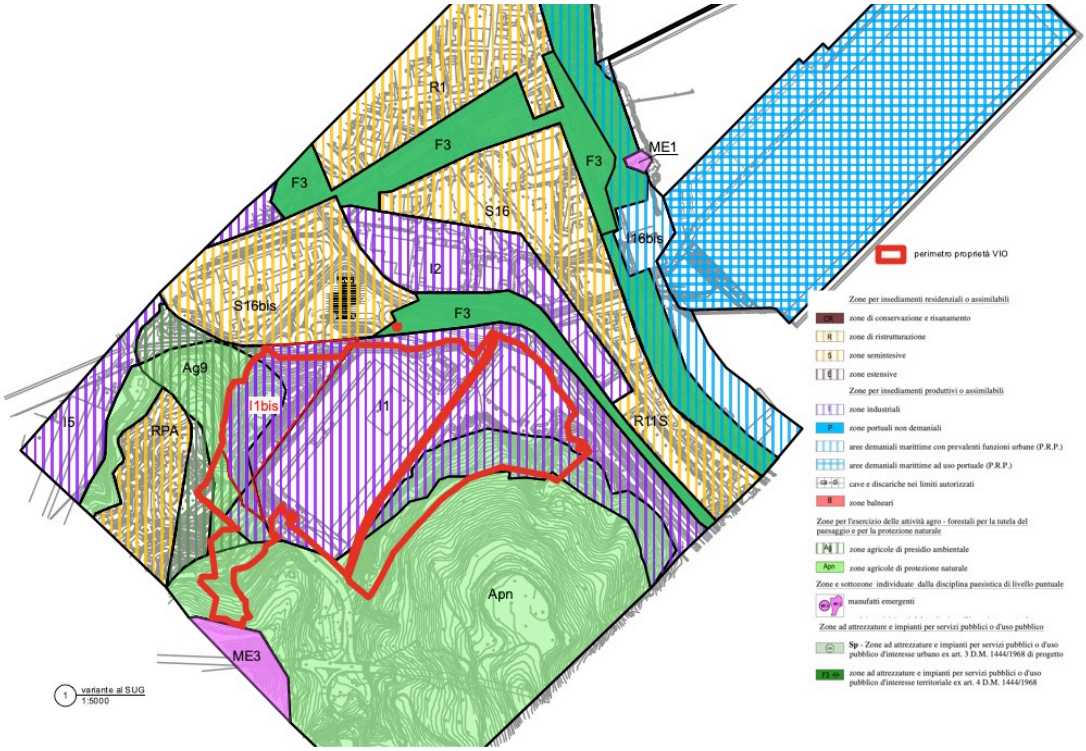


Figura 14 SUG confronto con individuazione aree di proprietà VIO

- *NUOVA **ZONA "I1 bis":***
  - *La nuova Zona "I1 bis" perimetrerà un'area ad oggi in parte individuata come facente parzialmente parte delle più vaste zone "AG9" e sottozone "AG9-RPA" ed "I1-RPA".*
  - *Il Soggetto Proponente, proprietario insieme ad ADSP (Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Porto di Genova) dell'area oggetto della nuova perimetrazione, è esclusivamente interessato ad effettuare uno sbancamento generalizzato di parte della nuova zona "I1 bis" per realizzare un ampio sedime pianeggiante su cui realizzare l'attività di sosta e parcamento e quanto (annesso) previsto dalla nuova normativa e scheda allegati integrali ed inscindibili della presente proposta; non è interessato agli indirizzi ed alle altre opportunità della normativa vigente sulle stesse aree così come oggi previste e normate.*
  - *La nuova Zona "I1 bis" non precluderà e non escluderà alcun indirizzo urbanistico quantitativo, morfologico-ambientale ad oggi regolamentato tecnicamente dalle norme di attuazione e delle attuali schede di zona delle zone/sottozone urbanistiche a confine; queste, pertanto, manterranno ciascuna ogni caratteristica, validità, prescrizioni e condizioni, nessuna*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

esclusa, come previste dalla normativa attuale (zone "AG9" e "S16bis" e sottozone "AG9-RPA" e "I1-RPA")

- *La nuova Zona "I1 bis" assumerà caratteri assolutamente compatibili e sinergici con quelli propri previsti e vigenti per la adiacente zona "S16 bis" ponendosi in assoluta integrazione nel complessivo assetto urbanistico-viabilistico*

La nuova Zona "I1 bis" si rapporterà in sinergia alla attuale confinante ed invariata zona "S16 bis" a sviluppare, in adiacenza alla stessa e con la stessa, la costruenda area di transito-svincolo e smaltimento del traffico, come prevista dall'assetto viabilistico specifico portuale programmato in avanzata fase di attuazione.

- *I principali indirizzi programmatici e di obbiettivo introdotti nella* ***nuova ZONA "I1 bis":***

L'attuale confinante zona "I1" manterrà la regolamentazione e le prescrizioni previste dall'attuale art. 14 delle vigenti Norme di Attuazione e dalla relativa tabella di zona.

La indentificata nuova ZONA "I1 bis" sarà caratterizzata, rispetto alla normativa generale delle zone produttive, dalle seguenti integrazioni specifiche caratterizzate in:

Integrazioni considerate ammissibili, nelle zone produttive, anche con l'interpretazione e l'applicazione dei disposti della attuale normativa urbanistica:

- *Possibilità di realizzare aree private di sosta (sia brevi che prolungate) per mezzi pesanti e, con eventualità di ospitare mezzi con sagome o carichi eccezionali*
- *Possibilità di ridisegnare e recuperare all'interno della zona (e della proprietà privata), sia gli spazi a parcheggio quale dotazione strettamente necessaria a funzionale per la realizzazione della volumetria a "foresteria" precedentemente descritta, sia di quelli esistenti potendo aumentarne la dotazione o convertirne la destinazione (da posti auto a posti per mezzi pesanti e viceversa) senza limitazione di superficie.*
- *Possibilità di realizzare una copertura leggera generalizzata alla massima superficie recuperabile possibile sia a protezione di mezzi, merci e persone in parcamento, sia per consentire a Soggetto Proponente la possibilità di realizzare, in estradosso alla stessa, un generalizzato campo di captazione di energia solare (pannelli fotovoltaici) da utilizzare per propri scopi o da cedere a terzi o a ditte esterne per la migliore gestione dell'energia prodotta nell'ambito industriale-portuale in costante sviluppo. Tale copertura dovrà poter proteggere anche trasporti eccezionali e/o fuori sagoma.*

Integrazioni in variante e considerate ammissibili, nelle zone produttive, esclusivamente dopo l'approvazione della presente proposta di Variante al PRG:

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

- *Possibilità di realizzare volumetria di servizio alle persone (equipaggi autisti dei mezzi e/o addetti, persone con diretti rapporti con Società V.I.O.) con finalità di "foresteria privata annessa alla destinazione di zona" (in variante al vigente art. 14.1. "Edilizia ammessa" delle N.T.A. consentendo con la presente Variante anche la realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso a "foresteria" come previsto all'art. 27.1 comma a) N.T.A.…omissis "foresterie"….omissis*
- *Possibilità di realizzare murature controterra in c.a. di sostegno per il versante previsto in sbancamento sviluppate in successive "banche" con altezza variabile; murature strutturali atte a ricevere una completa copertura vegetale a verde ad opportuna mitigazione del fronte strutturale che necessariamente dovrà essere inserito (quindi realizzato) nella stessa richiesta di autorizzazione per la costruzione delle stesse murature presso il Comune di Vado Ligure. Opera che nel complesso dovrà prevedere a progetto opportuna e necessaria regimazione sedimentazione e filtrazione a valle delle acque superficiali di eventuale captazione e ruscellamento sul versante definitivamente sistemato. (in variante al vigente art. 33, comma 33.3. "Interventi a destinazione produttiva …..", lettera e) delle Norme di Attuazione del PRG, consentendo nella presente Variante anche la realizzazione di muri continui di sostegno delle terre come sopra descritto fino ad un'altezza massima di cinque metri.*

*Le modifiche alla normativa urbanistica attuale sono sintetizzate nelle due nuove Schede di Zona esposte nel seguente paragrafo 9 della presente Relazione di variante, denominato "**CORPO DELLA VARIANTE URBANISTICA**"*

STANDARDS URBANISTICI ED ONERI:

STANDARDS-Aree a spazio pubblico:

i. Considerato che, per gli insediamenti produttivi, il D.M. n. 1444/1968 prescrive il reperimento di aree a spazio pubblico in misura pari al 10% dell'intera superficie dell'insediamento (da calcolare, nel caso di specie, deducendo l'area asservita all'edificio foresteria)

ii. Considerato inoltre che, per gli insediamenti residenziali (a cui è assimilabile la foresteria), il D.M. n. 1444/1968 prescrive il reperimento di almeno 18 mq di aree a spazio pubblico per ogni 80 mc di costruzione

iii. Considerata la natura del comprensorio ad oggi eminentemente caratterizzata da hinterland industriale-logistico legato principalmente al trasporto da parte di un numero sempre maggiore di mezzi pesanti

iv. Considerato che per tale natura sempre più specialistica e di settore, quindi assolutamente impermeabile alle diverse esigenze che manifesta il non lontano tessuto urbano, lo stesso comparto rimarrà sempre più legato a svolgere mansioni

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

~~completamente diverse e~~ proprie pertanto assolutamente diverse da quelle afferenti alla sfera del "*pubblico servizio*" (intese questi per "attività collettive (*pubbliche*)-a verde (*pubblico*)-a parcheggio (*pubblico*))

v. Considerato di prevedere e gestire normativamente l'incontrovertibile indirizzo specialistico del comparto che cercherà di massimizzare e specializzare ogni possibile spazio reperibile al suo interno o convertibile in tale indirizzo

vi. Considerando, di poter agire in tale senso nella presente proposta di Variante, di evitare di imporre coercitive norme di obbligo di reperimento all'interno della nuova zona produttiva di aree da destinare a STANDARDS PUBBLICI, alimentando una forzatura destinata ad essere soffocata sia per incompatibilità di coesistenza "pubblico/privato" sia per una ineluttabile fagocitazione verso la destinazione produttiva di elezione di ogni residuale parte dell'intero comparto,

La presente proposta di Variante al PRG propone la possibilità di recuperare la quantità di STANDARDS PUBBLICI che secondo l'attuale scheda di zona e il D.M. 1444/1968 potranno esprimersi, concentrando la superficie degli stessi e la tipologia di destinazione come di seguito descritto:

a) *La superficie a standards, calcolata con riferimento alle destinazioni d'uso permesse dalla approvazione della presente proposta di Variante, sarà reperita – previa stipula di apposita convenzione - mediante cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale di Vado Ligure, da parte del Soggetto attuatore proprietario, di identica quantità di superficie di quanto scaturito dall'applicazione dei criteri di cui alle precedenti lettere i. e ii., all'interno dei lotti 42 e 498 del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Vado Ligure (area a verde in strategica vicinanza con l'edificato della frazione di San Genesio ed in ottima posizione oro-geografica e di esposizione: un ampio spazio pubblico a giardino-parco opportunamente attrezzato e recintato a diretta e pubblica fruizione dell'abitato confinante)*

b) *Bonifica del terreno ceduto (precedente punto a)) con esecuzione di opere semplici di pulizia, piantumazione ed arredo urbano concordate preliminarmente con la Pubblica Amministrazione ed opportunamente quantificate in accordo tra le Parti*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

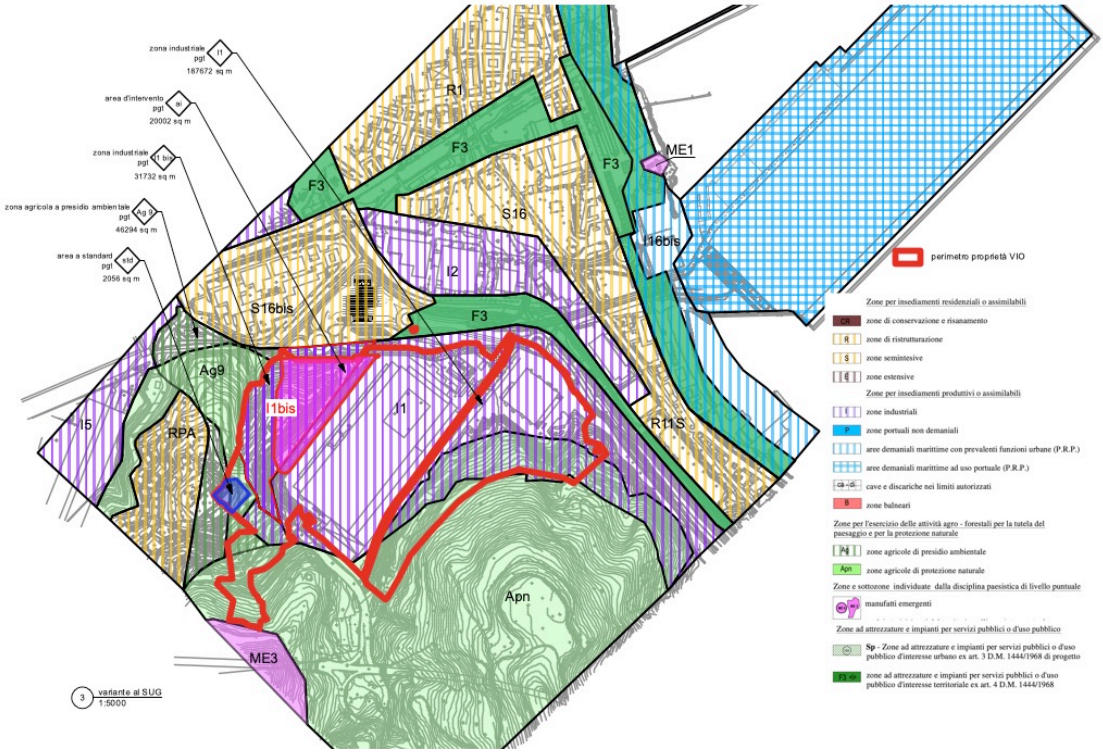


Figura 15 SUG variante con individuazione delle aree da cedere e delle aree di progetto

ONERI DI URBANIZZAZIONE-Aree a spazio pubblico:

a) *Calcolo, sulla base delle vigenti tariffe comunali, degli "Oneri di Urbanizzazione" relativo alle realizzazioni previste nella nuova Zona "I1 bis"*
b) *Quantificati gli oneri come sopra espresso, scomputo delle spese quantificate e concordate al precedente punto "b)" e realizzazione (fino al concorso della complessiva cifra dovuta da parte del Soggetto attuatore) di opere pubbliche preliminarmente individuate e stimate nell'ambito della convenzione con la Civica Amministrazione nell'ambito del territorio comunale di Vado Ligure*

Quanto espresso per realizzare esecutivamente utili opere pubbliche ritenute necessarie dalla Civica Amministrazione, evitando di ritagliare inagibili ed inutili frammenti di aree "definibili pubbliche" in ambiti eminentemente industriali con il solo scopo di quadrare un mero conteggio urbanistico.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it



Figura 16: l'area nel contesto di Vado Ligure



Figura 17: l'area nel contesto di Vado Ligure, dettaglio

10. LA VARIANTE URBANISTICA RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI SULLA VIABILITA' DI PRG, ARCHEOLOGICI, E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

a. ASPETTI RELATIVI ALLE NORME VIGENTI SULLA VIABILITA' DI PRG:

Per quanto attiene allo specifico tracciato stradale di uscita ed immissione nell'articolato svincolo esistente in zona "S16 bis" le indicazioni progettuali di massima riportate negli elaborati grafici specifici della presente proposta Variante sono state preliminarmente concordate con il Comando della Polizia Municipale del Comune di Vado Ligure a cui è stato

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

sottoposto lo specifico tracciato viario proposto del dettaglio. Inoltre, vista la complessità dell'articolazione del grande anello viario di smistamento esistente, dal quale ed al quale si dovrà opportunamente rapportare nella specifica proposta progettuale, in allegato alla presente è visibile lo schema proposto per l'ingresso/uscita dalla rotatoria esistente dalla quale si staccano due nuovi bracci quasi tangenziali. Il primo (a destra nel disegno seguente) porta al gate d controllo accessi superato il quale i mezzi si trovano all'interno dell'area di parcamento mezzi pesanti. Il secondo (a sinistra della rotatoria nel disegno seguente) converge verso la rotatoria stessa dove, oltrepassando il gate di uscita, ci si può nuovamente immettere nella viabilità ordinaria. Le aree a monte e valle dei due gate saranno cedute diventeranno ad uso pubblico.

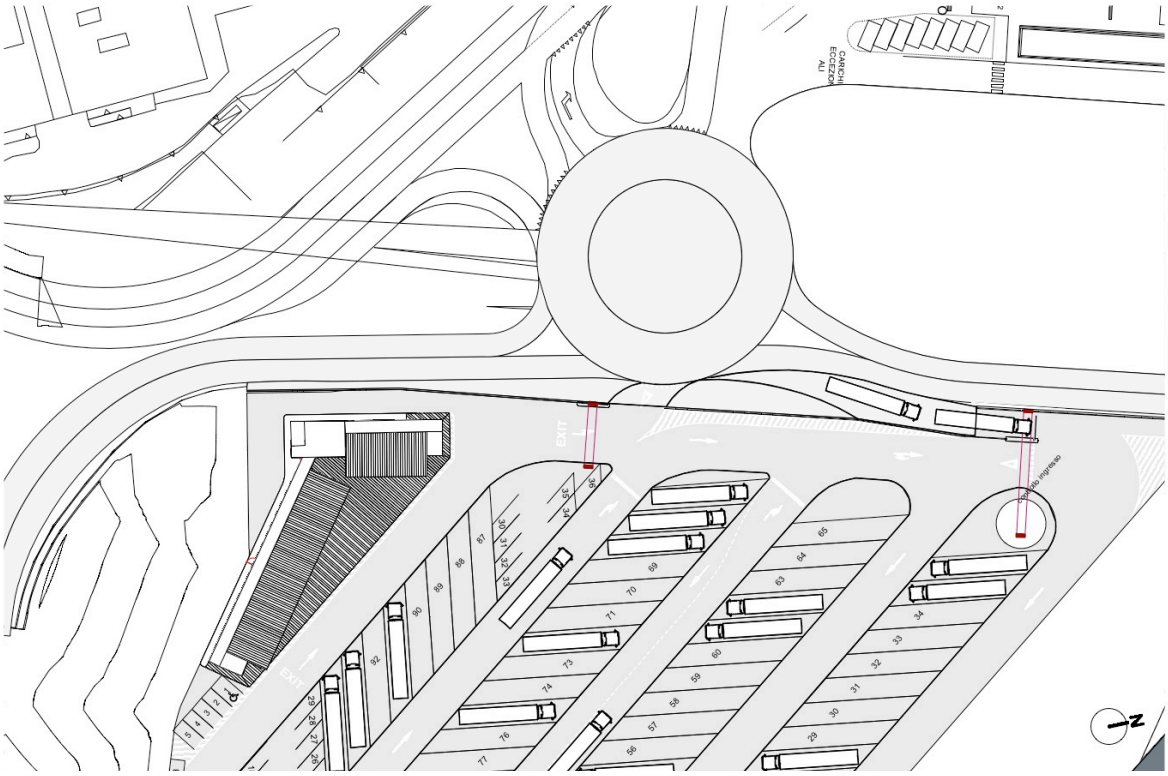


Figura 18 planimetria dettaglio ingresso uscita area parcamento

***b. ASPETTI ARCHEOLOGICI** (collina in sbancamento e rapporti con S. Genesio): patrimonio culturale architettonico edilizio*

La variante in proposizione pur incidendo in maniera massiccia sul versante acclive della collina di San Genesio che scende già con ripida pendenza verso la spianata V.I.O. latistante al capannone principale dello stesso Soggetto, rimane circoscritta al versante a valle e non interessa minimamente sia la parte di pertinenza e di presidio verde propria della frazione di San Genesio sia la parte dei resti monumentali (vedasi l'allegato di

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

approfondimento storico alla presente relazione già citato precedentemente); parimente, la stessa Variante non impatta od interferisce in alcuna maniera con l'ambito anche più esteso della frazione di San Genesio prevedendo un intervento, come descritto, che si attuerà discosto dai coni ottici/visuali da e per San Genesio.

La normativa di attuazione della presente proposta Variante si fa preciso scrupolo di prevedere, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ad eseguire lo sbancamento previsto, l'obbligo di presentare e sottoporre in stessa sede agli organi tecnici del Comune di Vado Ligure la metodologia progettuale e realizzativa della mitigazione delle murature controterra con ricorso alle correnti tecnologie di "ingegneria ambientale" che comunemente vengono adottate per similari interventi sul territorio.

- *ASPETTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE:*
  a. *suolo e sottosuolo*
  b. *aspetti geologici/idrogeologici*
  c. *aspetti relativi alla regimentazione delle acque superficiali e loro ciclo idrico integrato*
  d. *aspetti idrogeologici riferiti alla normativa vigente dei "piani di bacino"*
  e. *rifiuti*
  f. *energia*
  g. *biodiversità*
  h. *emissioni in atmosfera:*
     - *inquinamento acustico*
     - *inquinamento elettrico/elettromagnetico*
  i. *aria e mobilità*
  j. *salute e qualità della vita*

11. CORPO DELLA VARIANTE URBANISTICA

GLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA PRESENTE PROPOSTA DI VARIANTE SONO:

SCHEDA DI ZONA *che al suo interno comprende**:***

a) NORME DI ATTUAZIONE
b) CONDIZIONI PRESCRITTIVE E MARGINI DI FLESSIBILITA' (indicazioni di indirizzo)
c) REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI
d) DEROGHE

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l : fallucca@studiofallucca.it

a. *NORME DI ATTUAZIONE*

La normativa di attuazione specifica della nuova Zona Industriale "I1 bis" è compresa all'interno della SCHEDA DI ZONA che ne caratterizza il nuovo assetto; scheda di zona allegata alla presente relazione di Variante al PRG

b. *CONDIZIONI PRESCRITTIVE E MARGINI DI FLESSIBILITA'* *(indicazioni di indirizzo, riportate anche all'interno della scheda di zona "I1 bis")*

- **Condizioni prescrittive:**
  - *Parametri quantitativi della SCHEDA DI ZONA I1 bis evidenziati nella stessa*
  - *Reperimento della massima area pianeggiante a parcamento per mezzi pesanti in arrivo, transito ed uscita dal Porto di Vado (piattaforma Maersk) all'interno dell'area di proprietà/disponibilità V.I.O.*
  - *Realizzazione, per gli equipaggi dei mezzi pesanti ospitati all'interno dell'area prevista l'opportuno livello di servizi alle persone e ai mezzi, con la possibilità di poter ivi realizzare una volumetria di servizio con destinazione a "foresteria" adattabile nel tempo ai flussi che si concretizzeranno*
  - *Individuazione ed organizzazione di spazi di sosta momentanea o prolungata di "mezzi speciali in transito", o di "carichi eccezionali" in arrivo da terra o da mare*
  - *Copertura generalizzata leggera a schermatura della complessiva area a parcheggio ed organizzata per la massima possibile captazione di energia solare passiva (campo di captazione fotovoltaica); copertura parzialmente o completamente realizzata per proteggere al di sotto della stessa sosta momentanea e/o prolungata di trasporti "fuori sagoma" (in altezza)*

- **Margini di flessibilità** *(ed indicazioni di indirizzo)*
  - *Il sedime indicato negli elaborati grafici con destinazione a "foresteria" e la specifica ubicazione delle aree e dei fabbricati di servizio indicati negli stessi elaborati (nell'ambito degli scopi eminentemente industriali della presente Variante al PRG) non è vincolante in sede di progetto esecutivo. In tale sede, potranno essere proposte soluzioni volumetrico/architettoniche, di ubicazione alternative, ferme restando le quantità massime indicate nella scheda di zona "I1 bis"; ciò in merito all'ubicazione dei fabbricati previsti dalle preliminari indicazioni degli elaborati grafici della stessa Variante al PRG (sempre e comunque all'interno del perimetro della stessa "I 1 bis"): soluzioni alternative da sottoporre, in fase di progettazione di dettaglio, all'esame dei competenti Uffici Comunali preposti e della Commissione Edilizia comunale qualora nominata*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

- *Possibilità di ampliamento, a seguito di necessità, della volumetria a "foresteria" indicata negli elaborati grafici con reperimento di eventuali spazi a parcheggio auto afferenti allo stesso ampliamento da reperire all'interno della proprietà del Soggetto Attuatore, ferme restando le quantità massime indicate nella scheda di zona "I1 bis"*
- *La normativa di riferimento per la realizzazione della volumetria a "foresteria" come prevista dalla presente proposta di Variante al PRG dovrà fare espresso e puntuale riferimento alle seguenti disposizioni legislative vigenti per la sua realizzazione*

c. *REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI* (*riportate anche all'interno della scheda di zona "I1 bis")*

- ***Interventi su edifici esistenti.***

Ogni intervento sul patrimonio edilizio privato esistente potrà motivatamente discostarsi dalle attuali caratteristiche morfologico/costruttive al fine di approdare ad una composizione volumetrica unitarie e coerente (anche nella cesura eventuale tra volumi mantenuti e volumi in ristrutturazione)

- ***Interventi di nuova edificazione:***

Ferme restando le indicazioni di massima non vincolanti contenute negli elaborati grafici della proposta di variante ogni intervento di nuova edificazione nell'ambito della Zona "I1 bis" dovrà dimostrare la complessiva omogeneità di intervento utilizzando materiali e finiture che connotino l'area d'intervento come area industriale di riferimento ed innovativa sotto l'aspetto del complessivo impatto di percezione (relativo ad ogni punto di vista per l'appunto di percezione).

L'intervento nel suo complesso dovrà dimostrare coerenza architettonica compositiva in tutte le fasi di intervento previste, senza denunciare una progettazione non attenta ad uno sviluppo armonico di tutto il complesso industriale

d. *DEROGHE rispetto alla normativa generale di PRG*

- *Possibilità di realizzare murature controterra in c.a. di sostegno per il versante previsto in sbancamento sviluppate in successive "banche" con altezza variabile fino ad un'altezza massima di cinque metri; murature strutturali atte a ricevere una completa copertura vegetale a verde ad opportuna mitigazione del fronte strutturale che necessariamente dovrà essere inserito (quindi realizzato) nella stessa richiesta di autorizzazione per la costruzione delle stesse murature presso il Comune di Vado Ligure. Opera che nel complesso dovrà prevedere a progetto opportuna e necessaria regimazione*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

sedimentazione e filtrazione a valle delle acque superficiali di eventuale captazione e ruscellamento sul versante definitivamente sistemato.

- *Realizzazione di volumetria a "Foresteria" all'interno della zona I1 bis*
- *Reperimento "standards urbanistici" e scomputo "Oneri di Urbanizzazione" secondo le modalità esposte al precedente paragrafo STANDARDS URBANISTICI ed ONERI*

12. DOCUMENTO DI CONDIVISIONE DI INDIRIZZO PROGETTUALE DELLA VARIANTE TRA SOGGETTO PROPONENTE ED AUTORITA' PORTUALE:

PRODOTTA COME ALLEGATO "A" ALLA PRESENTE RELAZIONE GENERALE Lettera del 15 settembre 2023 a firma del Presidente INTERPORTO VADO I.O. SPA Dr. Gianluigi Miazza con oggetto: "Progetto inerente l'ipotesi di realizzazione di un parcheggio per sosta prolungata di automezzi pesanti in attesa di entrare in porto a Vado Ligure (Sv) con annessi servizi ai. Mezzi ed ai conducenti"

Il progettista incaricato arch. Rodolfo Fallucca

Che per le specifiche competenze si è avvalso dei seguenti Professionisti:
una2 architetti associati Genova
Studio Geologo Flavio Saglietto
Studio Tecnico P.I. Pazzaglia
Studio Tecnico Ing. Chiarlo
Studio Tecnico Ing. Fenoglio

SCHEDA DI ZONA:

PRG DEL COMUNE DI VADO LIGURE

(Variante Intermedia)

1. DENOMINAZIONE DELLA ZONA:

" I1 bis"

2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA:

Zona Territoriale Omogenea ai sensi della lettera "D" del D.M. 1444/68

3. DESTINAZIONE:

"PRODUTTIVA"

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

4. UBICAZIONE:

COMUNE DI VADO LIGURE

5. SUPERFICIE DELLA ZONA: *31.732 mq*

6. EDIFICAZIONE:

6.1 Indice di zona:	*50,00*
6.2 indice fondiario max:	*X*

7. AREE A SPAZIO PUBBLICO:

7.1 per gli insediamenti produttivi devono essere reperite (nella zona di intervento oppure all'interno dei lotti 42 e 498 del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Vado Ligure) aree a spazio pubblico in misura pari almeno al 10% dell'intera superficie dell'insediamento (da calcolare deducendo l'area asservita all'edificio foresteria)

7.2 per la foresteria devono essere reperite (nella zona di intervento oppure all'interno dei lotti 42 e 498 del foglio 29 del Catasto Terreni del Comune di Vado Ligure) almeno 18 mq di aree a spazio pubblico per ogni 80 mc di costruzione

8. TIPOLOGIA EDILIZIA:

8.1 altezza massima:	*12,00*
8.2 piani fuori terra:	*4 MAX*

9. DISTANZE:

9.1 distanza dal ciglio stradale:	*10*
minima:	*5*
9.2 distanza dai fabbricati:	*20*
minima:	*10*
9.3 distanza dai confini di proprietà:	*5*
minima:	*5*
9.4 distanza dai confini di zona:	
minima:	*5*

NOTE: nessuna

CONDIZIONI PRESCRITTIVE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

- **Condizioni prescrittive:**
  - *Parametri quantitativi indicati nella presente SCHEDA DI ZONA I1 bis*
  - *Reperimento della massima area pianeggiante a parcamento per mezzi pesanti in arrivo, transito ed uscita dal Porto di Vado (piattaforma Maersk) all'interno dell'area di proprietà/disponibilità V.I.O.*

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

- *Realizzazione per gli equipaggi dei mezzi pesanti ospitati all'interno dell'area prevista l'opportuno livello di servizi alle persone e ai mezzi~~; per le persone~~, con la possibilità di poter ivi realizzare una volumetria di servizio con destinazione a "foresteria" adattabile nel tempo ai flussi che si concretizzeranno*
- *Individuazione ed organizzazione di spazi di sosta momentanea o prolungata di "mezzi speciali in transito", o di "carichi eccezionali" in arrivo da terra o da mare*
- *Copertura generalizzata leggera a schermatura della complessiva area a parcheggio ed organizzata per la massima possibile captazione di energia solare passiva (campo di captazione fotovoltaica), con altezza sufficiente ad ospitare trasporti fuori sagoma in altezza*

- ***Margini di flessibilità** (ed indicazioni di indirizzo)*
  - *Il sedime indicato negli elaborati grafici con destinazione a "foresteria" e la sua specifica ubicazione delle aree e dei fabbricati di servizio indicati negli stessi elaborati (nell'ambito degli scopi eminentemente industriali della presente Variante al PRG) non è vincolante. In sede di progettazione definitiva/esecutiva, potranno essere proposte soluzioni volumetrico/architettoniche, di ubicazione alternative, ferme restando le quantità massime indicate nella scheda di zona "I1 bis";*
  - *Possibilità di ampliamento, a seguito di necessità, della volumetria a "foresteria" indicata negli elaborati grafici con reperimento di eventuali spazi a parcheggio auto afferenti allo stesso ampliamento da reperire all'interno della proprietà del Soggetto Attuatore, ferme restando le quantità massime indicate nella scheda di zona "I1 bis"*
  - *La normativa di riferimento per la realizzazione della volumetria a "foresteria" come prevista dalla presente proposta di Variante al PRG dovrà fare espresso e puntuale riferimento alle seguenti disposizioni legislative vigenti al momento della sua realizzazione*

  - ***REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI***

*Tutti gli interventi previsti nella presente scheda dovranno uniformarsi **all'art. 33, comma 33.3: "Interventi a destinazione produttiva ….." delle attuali e vigenti "Norme di Attuazione" del PRG** relativamente si punti a), b) c), d), f) dello stesso articolo, fatta eccezione per la deroga al punto e) dello stesso articolo, trattata nello specifico al seguente punto **DEROGHE rispetto alla normativa generale di PRG***

  - ***Interventi su edifici esistenti.***

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l: fallucca@studiofallucca.it

Ogni intervento sul patrimonio edilizio privato esistente potrà motivatamente discostarsi dalle attuali caratteristiche morfologico/costruttive al fine di approdare ad una composizione volumetrica unitarie e coerente al contesto industriale (anche nella cesura eventuale tra volumi mantenuti e volumi in ristrutturazione)

- ***Interventi di nuova edificazione:***

Ogni intervento di nuova edificazione nell'ambito della Zona "I1 bis" dovrà dimostrare la complessiva omogeneità di intervento utilizzando materiali e finiture che si connotino coerenti con l'area industriale di intervento.

- ***DEROGHE rispetto alla normativa generale di PRG***

Possibilità di realizzare murature controterra in c.a. di sostegno per il versante previsto in sbancamento sviluppate in successive "banche" con altezza variabile fino ad un'altezza massima di cinque metri; murature strutturali coerenti alle correnti direttive di "INGEGNERIA AMBIENTALE" a cui dovranno necessariamente uniformarsi ed atte a ricevere una completa copertura vegetale a verde ad opportuna mitigazione del fronte strutturale. Opera che nel complesso dovrà prevedere a progetto opportuna e necessaria regimazione sedimentazione e filtrazione a valle delle acque superficiali di eventuale captazione e ruscellamento sul versante definitivamente sistemato.

fallucca
architettura urbanistica territorio
via fiume 2 17100 savona p.i.: 01111650097
c.f: FLLRLF57H05I480Atel/fax:019 801699
m a i l : fallucca@studiofallucca.it

INTERPORTO DI VADO

Gent.mo

Geologo Flavio Saglietto

Via Mail

OGGETTO: Progetto inerente l'ipotesi di realizzazione di un parcheggio per sosta prolungata di automezzi pesanti ed in attesa di entrare in Porto a Vado Ligure (Sv) con annessi servizi ai mezzi ed ai conducenti.

Egregio Dottor Saglietto, in merito a quanto in oggetto ed a seguito di diverse interlocuzioni con i rappresentanti pro - tempore di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (ADSPMLO) Le confermo quanto segue:

1) ADSPMLO è interessata ad accogliere considerevoli quantità di materiale derivante dai lavori di escavo (sbancamento) della collina di nostra proprietà, adiacente all'Interporto di Vado Ligure, per accoglierli e destinarli alla realizzazione dei loro progetti su Genova e/o Vado Ligure (diga e/o riempimenti banchine); ovviamente, quanto detto in precedenza, è subordinato alla conoscenza e definizione delle caratteristiche di idoneità ed ammissibilità previste dalle specifiche dei materiali necessari per la realizzazione degli investimenti portuali programmati, unitamente ad una coincidenza temporale dei fabbisogni con la disponibilità dello stesso materiale.

2) ADSPMLO, al fine di consentire il completamento dell'iter autorizzativo inerente la variante urbanistica alla zona industriale "I1" del Piano regolatore Generale del Comune di Vado Ligure (PRG vigente) - propedeutica alla realizzazione di quanto in oggetto alla presente – e funzionale al crescente esercizio dei nuovi varchi portuali, è disponibile a valutare il proprio assenso alla realizzazione degli interventi citati in oggetto, unita alla contestuale messa a disposizione delle aree di proprietà ADSPMLO, site nel Comune di Vado Ligure, Foglio 30 mappale 939.
La messa a disposizione delle suddette aree riguarderà esclusivamente la porzione o parte di esse interessate dall'esecuzione dei lavori e nelle more di un successivo frazionamento propedeutico all'acquisto delle stesse da parte della scrivente Società.

Restando a Sua disposizione per ogni chiarimento di cui possa necessitare colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Vado Ligure, 15.09.2023

INTERPORTO DI VADO I.O. SPA
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
GIAN LUIGI MAZZA

Interporto di Vado I.O.S.p.A.
Cap. Soc. € 3.000.000,12 i.v. CF e P.IVA 00989700091- Reg. Impr. 00989700091 Savona – R.E.A. 104976
Sede Legale: Via Trieste, 25 – 17047 Vado Ligure (SV) – Italia – Tel. +39 019 7750201 – Fax +39 019 7750205

– ALLEGATO "A" CITATO IN RELAZIONE A PAG. 37 – (37/40)