

Provincia di Savona
COMUNE DI ANDORA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori variante:

arch. Paolo Ghione
arch. Isabella Rabellino

collaboratori:

arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:

Relazione urbanistica
aggiornamento settembre 2019

elaborato

data:

SETTEMBRE 2019

scala

008-015

percorso file:

rev.
rev.
rev.
rev.

motivo
motivo
motivo
motivo

redatto

corretto

approvato

RELAZIONE URBANISTICA

Oggetto: Aggiornamento PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97 in merito a:

- modifica Norme di Settore – norme urbanistiche commerciali**
- modifica Norme di Congruenza e Conformità – distretto DTR2 sub d**

Premesse

L'aggiornamento interessa il sub ambito “d” del Distretto di trasformazione DTR2 che nelle Norme di Conformità e Congruenza viene indicato quale area in cui *“sono invece possibili più radicali trasformazioni che consentano al contempo la razionalizzazione della viabilità di impianto e l’allargamento della viabilità perimetrale di accesso all’area. Si prevede la possibilità di realizzare strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali compresa la grande distribuzione, depositi funzionali all’attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc. Anche per questo sub-distretto si prevede la realizzazione di una fascia verde al contorno costituita da un viale alberato (Vp94 e Vp95)”*.

In questi anni è avvenuto tutto ciò attraverso la presentazione di diversi progetti in aggiornamento, alcuni anche già rilasciati e/o approvati (La Valle degli Oleandri, Società DEV, Casa di riposo), ma questo ha portato a procedere a step perdendo di vista il principio fondamentale caratterizzato dall’esigenza di una progettazione urbanistica unitaria e coordinata del distretto di trasformazione.

Per questo l'Amministrazione propone l’aggiornamento urbanistico su tutto il distretto per ricomporre e “governare” la realizzazione del distretto nel suo insieme mantenendo gli sviluppi operativi indicati nel PUC.

Contenuti dell'Aggiornamento

L'aggiornamento al PUC risulta conforme al comma 3 lettera c dell'art. 43 della L.R. 36/97 che individua quali aggiornamenti gli interventi *“a modifica della disciplina urbanistica-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.”*

L'aggiornamento proposto risulta conforma a quanto previsto dall'articolo citato in quanto:

- non modifica le prescrizioni dei piani territoriali e di settore sovraordinati né la disciplina urbanistica/edilizia, paesistica, geologica e vegetazionale;
- non modifica il perimetro del distretto
 - non modifica le funzioni ammesse
 - non modifica la densità fondiaria
- non riduce le superfici a standards;
- non modifica la descrizione fondativa e gli obiettivi di piano;

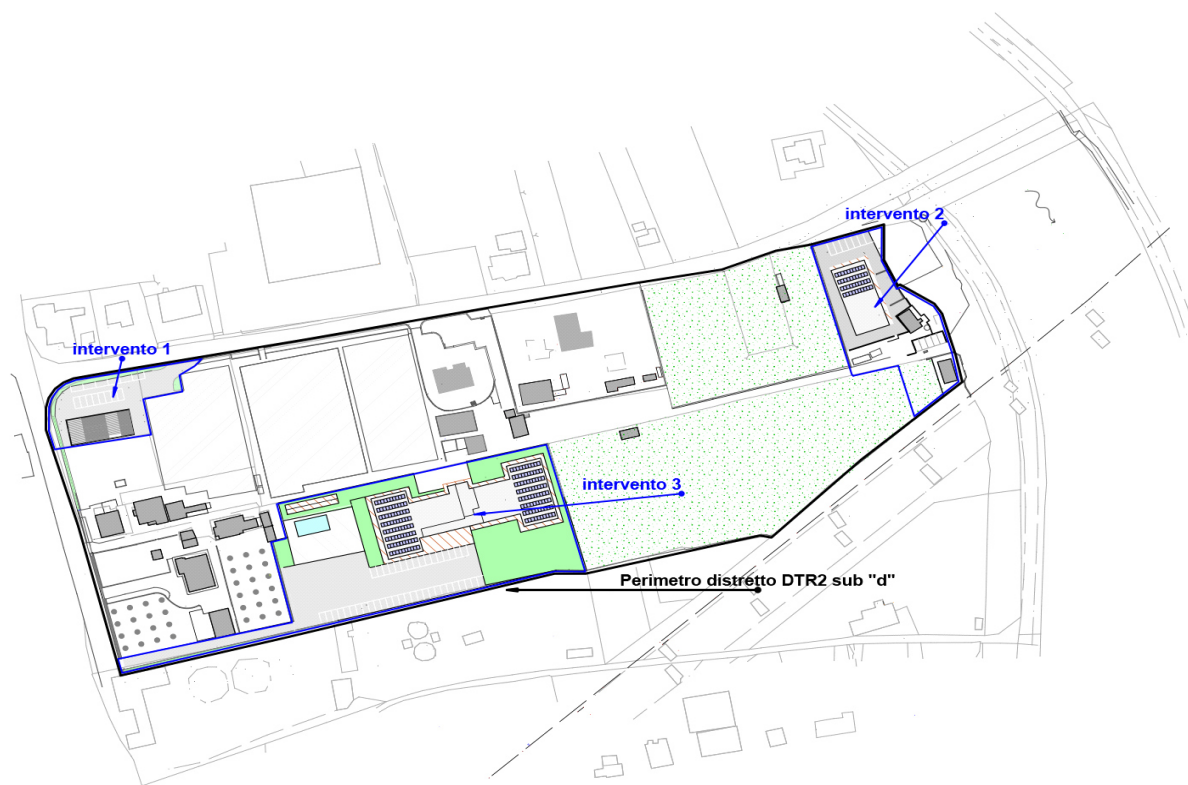
L'area interessata non risulta interessata da aree inondabili, di suscettività al dissesto, vincoli paesaggistici, vincolo idrogeologico né aree naturalistiche o di SIC.

Le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico era demandata alle proposte di PUO che è stato inficiato dalla presentazione in aggiornamento di singoli progetti:

la restante parte di ambito (escludendo le aree non interessate dalle trasformazioni in quanto residenziali o produttive attive) è inferiore a quella già progettata pertanto il PUO risulterebbe poco incisivo e quindi la progettazione di un assetto del distretto con l'individuazione di un lotto minimo e regole che attuino le priorità generali, le norme e i parametri obiettivo del PUC risulta più efficace.

INTERVENTI PRESENTATI:

	Superficie area intervento	Superfici e coperta	Parcheggi pubblici	Stato della pratica
1. La Valle degli oleandri	1266 mq	335	269	PdC ritirato
2. Società DEV	1920 mq	385,44	154,18	Firma convenzione
3. Casa di riposo	10.376 mq	1454		presentata
TOTALE	13562 mq	3889,6	423,18	



Si è proceduto a disegnare uno schema di assetto complessivo dell'area in scala 1:1000 con l'individuazione degli standard già progettati e quelli previsti e l'individuazione dei lotti di operatività minima (mq 2000) e l'individuazione dei 6 immobili previsti non vincolando dimensioni e posizione, attribuendo ai lotti asservibili la previsione di edificazione ed urbanizzazioni in modo da consentire la realizzazione delle parti restanti con parametri di densità fondiaria all'interno dei singoli lotti invariata.

Si potrà procedere alla presentazione dei progetti per ottenere un Permesso di Costruire convenzionato.

I parametri edilizi variati sono quelli della superficie massima che è stato eliminato visto lo schema d'assetto e l'altezza massima degli edifici portata a 10 m ma sempre con un solo piano.

	Previsione di PUC	Aggiornamento
Superficie massima immobile	1000 mq	n. 6 immobili
Lotto minimo	Non previsto	2000 mq

