

COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SUB AMBITO RU 3 - RU 34 MODIFICA 2018

oggetto **Relazione Generale**

Scala

Data **SETTEMBRE 2019**

Progettisti **Arch. Paolo Ghione Arch. Isabella Rabellino Ing. Mariapaola Ferrando**

revisioni

	data	note		
1				
2				
3				
4				
5				

Elaborato

1

1. INTRODUZIONE

La presente relazione generale, prevista dall'art. 50 della L.R. n. 36/97, redatta dai tecnici del settore urbanistica del Comune di Andora, descrive i contenuti dell'aggiornamento al PUO di iniziativa pubblica Sub ambito RU3 RU34 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2008 e successivamente modificato con Provvedimento Dirigenziale del 19.08.2009 a seguito della conferenza dei servizi deliberante del 30.07.2009.

L'ambito riveste particolare interesse in quanto si trova in zona centrale della Città e alle spalle dell'edificazione del litorale degli anni 60'-80', tra via Vespucci e via Dante e nelle vicinanze di servizi quali scuola dell'infanzia e asilo nido, campo sportivo, velodromo e sede della Croce Bianca di Andora, avente complessivamente una superficie di circa 10.239,75 mq.

La modifica del PUO in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 è necessaria in quanto:

- a seguito del ricorso al TAR del Condominio Complesso Ulivi Case ABC è risultato che le aree previste dal PUC come Vp5 di superficie circa 1545 mq previste dal PUO a carico del Lotto 6 non sono di proprietà delle società proponenti la realizzazione del lotto, bensì del Condominio sopra citato, e pertanto la superficie agibile realizzabile nel lotto risulta ridotta a circa 800 mq;
- a seguito della verifica da parte dell'A.C. per la valutazione della riedizione del PUO di iniziativa pubblica, onde conseguire una compiuta sistemazione urbanistica delle aree interessate, con i soggetti interessati dal PUO, è risultato che i soggetti coinvolti nella realizzazione del lotto 1 previsto dal PUO vigente e del lotto 6 Condominio Complesso degli Ulivi Case ABC, hanno manifestato il non più interesse alla conferma delle previsioni pianificatorie pregresse, mentre gli altri soggetti coinvolti dal PUO hanno confermato le previsioni pianificatorie oggetto delle previsioni di P.U.C. e di P.U.O. approvato.

Ne consegue che la superficie agibile SA totale prevista dalla modifica di PUO si riduca in maniera consistente a circa **mq 5367,48** rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48, e di conseguenza si riduce la superficie degli standard richiesti a circa mq 5375, mentre la superficie complessiva degli standard previsti dal PUO risulta di circa mq 5807,81 considerato che il lotto 3 essendo stato destinato a residenza social housing ai sensi della L.R. n. 38/2009 è equiparato a opera di urbanizzazione, inoltre è a carico del Lotto 2 la monetizzazione di 674,26 mq di standard dato dalla differenza tra gli standard dovuti dal Lotto 2 e gli standard conseguiti.

Ulteriormente è stata modificata la linea di perimetrazione PUO inserendo le aree a destinazione verde pubblico realizzate dal Lotto 4 (circa mq 828,61) e la nuova viabilità di accesso al PUO.

Si riporta di seguito tabella relativa particelle che ricadono nel PUO RU 3 – RU 34 e che devono ancora trovare attuazione:

Foglio	Particella	Intestazione catastale
45B	152 parte	Comune di Andora
45B	178 parte	Comune di Andora
45B	179 parte	Comune di Andora
45B	180 parte	Comune di Andora
45B	181 parte	Comune di Andora
45B	182 parte	Comune di Andora
45B	1658 parte	Comune di Andora
45B	2705 parte	Comune di Andora
45B	2734	Comune di Andora
45B	2735	Comune di Andora
45B	2736	Comune di Andora
45B	2737	Comune di Andora
45B	2738	Comune di Andora
45B	2739	Comune di Andora
45B	2740	Comune di Andora
45B	2743	Comune di Andora
45B	2745	Comune di Andora
45B	2796 parte	Comune di Andora
45B	3028 parte	Comune di Andora
45B	3030 parte	Comune di Andora
45B	3032 parte	Comune di Andora

2. STATO APPROVATO

Il progetto approvato con la variante del PUO del 2009 ha i seguenti parametri urbanistici:

- a) Superficie territoriale: mq 8.977,00, dati dalla somma della superficie dei sub-ambiti RU3 e RU34 che da una verifica grafica risultano rispettivamente pari a mq 5.400,00 e a mq 3.150,00, aumentati del 5%.
- b) Superficie Utile: mq 6.515,48 data dalla somma delle superfici utili delle RU rispettivamente:
 - di mq 4.196,00 per l'RU3,
 - di mq 2.172,00 per l'RU34 più mq 71,48 dati dall'utilizzo di energia alternativa nel palazzo denominato come "A" nelle planimetrie di progetto,
 - di mq 76,00 per l'RU24.
- c) Altezza massima: m 14,00
- d) Distanza dalle strade principali: m 5,00
- e) Distanza dalle strade secondarie: m 3,00
- f) Distanza dai confini: m 5,00

g) Distanza dai fabbricati: m 10,00

L'attuazione del PUO è prevista mediante sei lotti di intervento, numerati ciascuno dall'1 al 6, per ciascuno dei quali è stata definita la Superficie Utile, le urbanizzazioni da realizzare e le norme tecniche di attuazione a cui attenersi. Gli stessi verranno sempre attuati mediante permessi a costruire per i quali ogni soggetto attuatore dovrà consegnare al Comune la Convenzione Urbanistica stipulata prima del ritiro del titolo edilizio.

In particolare il progetto approvato prevede:

LOTTO 1

La realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su n°4 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 372,00 mq di Superficie Utile provenienti dall'attuazione della RU23.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 1 sono le seguenti:

- cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU23 per procedere all'allargamento e sistemazione della passeggiata a mare comunale;
- sistemazione a verde pubblico dell'area distinta come Vp1 mq. 410;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato con le lettere A e A', previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

Per maggiori precisazioni vedasi la bozza di schema di convenzione urbanistica allegata al PUO.

LOTTO 2

La realizzazione di due fabbricati in linea che si sviluppano su n°5 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 1.800,00 mq di Superficie Utile provenienti dall'attuazione della RU6.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 2 sono le seguenti:

- cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU6 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Risorgimento e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;

- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato con le lettere A' e B, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- sistemazione a verde pubblico dell'area distinta come Vp2.1 mq. 430 e realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico;
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

Per maggiori precisazioni vedasi la bozza di schema di convenzione urbanistica allegata al PUO.

LOTTO 3

La realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su n°5 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 450,00 mq di Superficie Utile provenienti dall'attuazione di parte della RU20 anziché 372,00 mq come indicato nel PUO approvato.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 3 non vengono evidenziate in quanto questo edificio viene realizzato direttamente dal Comune che dovrà obbligatoriamente eseguire la demolizione della palazzina bianca nella RU20 e le relative opere di urbanizzazione della zona.

LOTTO 4

La realizzazione di un fabbricato che si sviluppa su n°5 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 1.421,48 mq di Superficie Utile di cui: 1.350,00 mq provenienti dall'attuazione di parte della RU20 e 71,48 mq derivanti dall'utilizzo di fonti di energia alternativa.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 4 sono le seguenti:

- realizzazione dei parcheggi pubblici identificati negli elaborati grafici come Pp1, Pp2.1, Pp2.2 e Pp4 da realizzarsi in asfalto compresa la regimazione delle acque meteoriche e pubblica illuminazione;
- piantumazione di essenze arboree del tratto di marciapiede in via S. Lazzaro posto tra l'incrocio con via E. Unita e la rotonda via S. Lazzaro-via Colombo Vp7 per una lunghezza indicativa di circa ml. 480, come meglio identificato negli elaborati grafici allegati;
- realizzazione completa del tratto di strada comunale di collegamento tra via Vespucci e il parcheggio identificato in planimetria come Pp2, previa preparazione

- del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- sistemazione a piazza dell'area distinta come Vp2.2 e realizzazione della relativa area destinata a verde pubblico;
 - collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
 - collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;
 - redazione del progetto del Lotto 3, di proprietà comunale, che sarà oggetto di appalto per la realizzazione dell'opera;

LOTTO 5

La realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su n°5 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 896,00 mq di Superficie Utile provenienti dall'attuazione della RU5.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 5 sono le seguenti:

- cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU5 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Vespucci e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato con le lettere C e D, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

Per maggiori precisazioni vedasi la bozza di schema di convenzione urbanistica allegata al PUO.

LOTTO 6

La realizzazione di due fabbricati che si sviluppano su n°4 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire le seguenti Superficie Utile: mq 76,00 provenienti dall'attuazione della RU24 e mq 1.500,00 provenienti dalla cessione in proprietà od in uso pubblico delle

aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp3 = 1348 mq, Vp4= 397 mq Vp5=1674 mq per un totale 3418 mq.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 6 sono le seguenti:

- cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificati con le sigle Vp3, Vp4 e Vp5 e la realizzazione delle relative aree a verde pubblico;
- cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificati nella RU 24 per procedere all'allargamento della strada Comunale Via Vespucci e per la realizzazione di un'area a parcheggio;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato con le lettere B e C, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- cessione al Comune del terreno censito a catasto al Fg. 45 Mapp. 146 per futura realizzazione di opere di urbanizzazione;
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

Per maggiori precisazioni vedasi la bozza di schema di convenzione urbanistica allegata al PUO.

Si precisa che il Lotto 3 e il Lotto 4 sono già stati attuati.

3. PROGETTO DI AGGIORNAMENTO PUO

Il progetto della modifica del PUO vigente ha i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 10.239,75,
- b) Superficie Agibile (SA): mq 5.367,48
- c) Altezza massima: m 14,00
- d) Distanza dalle strade principali: m 5,00
- e) Distanza dalle strade secondarie: m 3,00
- f) Distanza dai confini: come da elaborato grafico Tav 5
- g) Distanza dai fabbricati: m 10,00

La SA complessiva di PUO è diminuita di circa 1148,00 mq rispetto al progetto approvato che prevedeva SA di 6515,48 mq, in quanto:

- Lotto 1 (SA 372,00 mq) non verrà realizzato come richiesto dai soggetti attuatori, Rovere Maria Maddalena e Lucifredi Leandro, i quali con nota prot. 14222 del 27/06/2018 hanno rivelato l'intenzione di mantenere le aree previste in cessione rinunciando ad attuare il Lotto stesso;
- Lotto 6 viene ridotta la superficie a mq 800,00 (SA vigente prevista 1576,00 mq) in quanto la società "Matteo e Marco srl" con lettera protocollo 16359 del 20/07/2018 dichiara di non essere in possesso di tutte le aree che erano previste in cessione nel progetto approvato. Sono di loro proprietà e quindi possono essere cedute al comune, solo le aree Vp3 = 1320,00 mq, Vp4= 445,00 mq per un totale 1765,00 mq e i proprietari delle aree identificate dal PUC come Vp5=1545,00 mq - condominio denominato "Complesso degli Ulivi" - tramite l'amministratore pro tempore Nicolini dott. Fabio con lettera protocollo 16486 del 23.07.2018 hanno dichiarato di non voler usufruire delle previsioni di PUC per attuare il Lotto 6 del PUO vigente;

La modifica del PUO prevede i seguenti lotti di intervento:

- Lotto 1: SA mq 800,00 (ex Lotto 6)
- Lotto 2: SA mq 1800,00
- Lotto 3 e Lotto 4: già attuati
- Lotto 5: SA mq 896,00 rinominato Lotto 6

Per Lotti 1 – 2 – 6 ancora da attuare, è stata definita la Superficie Agibile, le urbanizzazioni/standard da realizzare e le norme tecniche di attuazione a cui attenersi.

Gli stessi verranno sempre attuati mediante permessi a costruire convenzionati e/o SCIA alternativa al permesso di costruire per i quali ogni soggetto attuatore dovrà stipulare con il Comune la Convenzione Urbanistica prima dell'assenso del titolo edilizio.

In particolare il progetto di aggiornamento del PUO prevede:

LOTTO 1

La realizzazione di un fabbricato che si sviluppa su n°5 piani, compreso il piano terra per un'altezza massima di m 14,00, dove devono confluire le seguenti SA: mq 800,00 provenienti dalla cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di PUC (tav. B5) con le sigle

Vp3 = 1320,00 mq, Vp4= 445,00 mq per un totale 1765,00 mq come previsto nella scheda di PUC della RU34.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 1 sono le seguenti:

- cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificati con le sigle Vp3, Vp4 e la realizzazione delle relative aree a verde pubblico;
- realizzazione della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato dal perimetro del Lotto 1 (Tavv. 5 e 7), comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- realizzazione standard pubblico Vp1.1 mq 65,60, Pp1.1 mq 121,20 come previsto dalle Tavv. 5 e 7);
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

come previsto dalle N.T.A. e dalla bozza di convenzione urbanistica allegata al PUO.

La soluzione progettuale architettonica proposta è indicativa e rimanda alla progettazione definitiva la definizione della tipologia architettonica e delle scelte dei materiali da utilizzarsi.

LOTTO 2

La realizzazione di due fabbricati in linea, denominati in planimetria fabbricato G e H che si sviluppano su n°5 piani, compreso il piano terra, dove devono confluire 1.800,00 mq di Superficie Agibile provenienti dall'attuazione della RU6.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 2 sono le seguenti:

- cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU6 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Risorgimento e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
- realizzazione della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto delimitato dal perimetro del Lotto 1 (Tavv. 5 e 7), comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- sistemazione a verde pubblico dell'area distinta come Vp2.1 mq. 280,21, Vp2.2 mq 138,44 e Vp2.3 mq 163,00 per un totale di circa mq 581,65 e realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico Pp3 per mq 425,00 ex RU6 e Pp2.1 mq 62,50 per complessivi mq 487,50. La somma complessiva

degli standard da realizzare e cedere è pari a mq 1051,74 per cui risulta necessario monetizzare mq 365,43 a standard parcheggio pubblico e mq 365,43 a standard verde pubblico;

- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

come previsto dalle N.T.A. e dalla bozza di convenzione urbanistica allegata al PUO.

La soluzione progettuale architettonica proposta è indicativa e rimanda alla progettazione definitiva la definizione della tipologia architettonica e delle scelte dei materiali da utilizzarsi.

LOTTO 6

Si prevede la realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su n°5 piani, compreso il piano terra, denominato in planimetria fabbricato "D", dove devono confluire 896,00 mq di Superfici Agibili provenienti dall'attuazione della RU5 e previsti nel PUO versione 2009 nel Lotto 5.

Le urbanizzazioni a carico del Lotto 6 sono le seguenti:

- cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU5 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Vespucci e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
- realizzazione di standard pubblici così identificati in Pp6.1 circa mq 295,68, Vp6.1 circa mq 23,60 e Vp6.2 circa mq 591,13
- realizzazione della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito di PUO nel tratto delimitato dal perimetro del Lotto 6 (Tavv. 5 e 7), comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale;

come previsto dalle N.T.A. e dalla bozza di convenzione urbanistica allegata al PUO.

La soluzione progettuale architettonica proposta è indicativa e rimanda alla progettazione definitiva la definizione della tipologia architettonica e delle scelte dei materiali da utilizzarsi.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO

P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, identifica l'area in oggetto nel seguente modo:

Assetto insediativo: IS TR-TU (Insediamenti Sparsi – Trasformabilità)

Il PUO è conforme al PTCP in quanto:

Il regime normativo di Trasformabilità relativo agli Insediamenti Sparsi (art. 54 N.T.A. del P.T.C.P.) trova applicazione in quanto la previsione insediativa dello strumento urbanistico generale non contrasta con specifiche ragioni di carattere paesistico-ambientale. Pertanto la previsione di sviluppo insediativo nei sub-ambiti come definite in sede di pianificazione urbanistica è correttamente inserita nel contesto paesistico. Previa elaborazione di S.O.I. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.T.C.P., sono consentite operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi nei limiti e nelle forme previste per le Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

Piano di Bacino:

In riferimento agli stralci del Piano di Bacino di cui alla Tav. 1, e della variante di cui al Decreto del Vice Direttore Generale del Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e Trasporti n. 606 del 11.02.2019, Suscettibilità al dissesto e Fasce inondabilità, relativi all'area in oggetto di PUO, non risultano vincoli ostativi ma in ogni caso si fa riferimento alla Relazione Geologica in cui viene trattato l'argomento.

P.U.C.:

L'area oggetto del PUO è identificata, dal P.U.C. come RU 3 - RU 34 e la modifica del PUO risulta in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 per le motivazioni descritte nell'introduzione della presente relazione, e conseguentemente:

- modifica del perimetro di PUO comportante una sup territoriale di circa 10239,75 mq a seguito della realizzazione del Lotto 3 e delle aree a verde pubblico relative al Lotto 4;
- modifica del tracciato di viabilità interna la PUO di previsione PUC come evidenziato nella Tav 1 in quanto non più prevista il collegamento con via Dante;
- riduzione della SA complessiva di PUO da circa mq 6515,48 approvata con la variante 2009 a circa mq 5367,48;

e la modifica delle schede delle Norme di Congruenza e Conformità del PUC riportate qui di seguito degli sub ambiti RU3 e RU34 oggetto di PUO e dei sub ambiti RU5, RU6, RU23 e RU24:

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA VESPUCCI DA VIA DANTE		RU	3
3.1. Descrizione Sub-ambito prevalentemente ineditato di proprietà comunale					
3.2. Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo	IS TR-TU				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
3.3. Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili					
L'intervento, su area pubblica, è finalizzato a:					
<ul style="list-style-type: none"> ospitare la ricostruzione di un edificio esistente, esterno al sub ambito RU3, che occorre demolire in quanto rappresenta una strozzatura lungo la viabilità in fregio al torrente (cfr. scheda normativa RU5); acquisire da parte del Comune la proprietà o l'uso pubblico di aree esterne al sub ambito RU3, ma di maggior interesse pubblico rispetto alle aree ricomprese nel sub ambito RU3. 					
Si prevedono pertanto 2767,48 mq di nuova superficie agibile massima di cui:					
<ul style="list-style-type: none"> la superficie derivata dalla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nella RU5, 896 mq riferiti all'edificio esistente all'interno della RU5 lungo via Vespucci, previa cessione in proprietà od in uso pubblico dell'area da destinarsi a servizio pubblico identificata in cartografia di Piano con le sigle Vp5. 					
Complessivamente all'interno della RU3 non potranno essere realizzati più di 3 edifici					
3.4. Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Residenziale			
	Lotto asservibile	m2	6.822,75		
SA	Superficie agibile	m2	(1) 2767,48		
(1) l'esatto valore della SA realizzabile è dato dalla quota derivata dalle demolizioni delle RU5 (da determinarsi come indicato nelle rispettive schede)+ RU 20 e PUO RU3 RU34 Lotto 3 social housing.					
Altezza massima		m	14		
Distanze	Strade principali	m	5		
	Strade secondarie	m	3		
	Confini	m	come da elaborati grafici Tavole 5 e 7		
	Fabbricati	m	10		
3.5. Standard urbanistici					

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Colore carattere: Automatico

Formattato: Colore carattere: Automatico

	Identificativo cartografico	m2	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp5 (RU5)	316	
	Vp 2.3 parte	64	
	Vp 4.1	467,9	
	Vp 4.2	828,61	
	Vp 6.1	23,6	
	Vp 6.2	591,13	
Parcheggi pubblici	Pp 4.1	108,10	
	Pp 4.2	56	
	Pp 4.3	43,30	
	P.p 6.1	295,68	
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU34.			

3.6. Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile

3.7. Modalità di attuazione

P.C.C. previa redazione di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intero sub ambito RU3

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA VESPUCCI ANGOLO VIA DEI MILLE		RU	5
5.1 Descrizione					
Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Vespucci					
5.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo	Cfr. Tav. B6				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
5.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili					
Si prevede la demolizione e trasferimento della Sa nel sub-ambito RU 3. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Vespucci, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.					
5.4 Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra	
Lotto asservibile		m2	316	Altezza massima	m
Superficie Agibile da demolirsi		m2	224 (1)	Fronte massimo	m
(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo La nuova superficie agibile realizzabile in RU 3 è pari a quattro volte quella esistente.		Distanze		Strade principali	m
				Strade secondarie	m
				Confini	m
				Fabbricati	m
5.5 Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp5	316	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 3		
Parcheggi pubblici					
5.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale					
Cfr. N.P.L.P.					
5.7 Modalità di attuazione					
Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU3					

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Colore carattere: Automatico

Formattato: Colore carattere: Automatico

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA RISORGIMENTO ANG. VIA S. LUCIA		RU	6
6.1 Descrizione Edificio la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Risorgimento					
6.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli		
Assetti	Vigente	▲	Cfr. Tav. B7		
Insediativo		▲			
Vegetazionale		▲			
Geomorfologico		▲			
6.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili Si prevede la demolizione e trasferimento della SA nel sub-ambito RU 34. Le aree libere che non verranno utilizzate per l'allargamento della sede viaria di via Risorgimento, dovranno essere sistemate a verde o parcheggi pubblici secondo le indicazioni della A.C.					
6.4 Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra	
Lotto asservibile		m2	499	Altezza massima	m
Superficie Agibile da demolirsi		m2	450 (1)	Fronte massimo	m
(1) valore indicativo della SA esistente. L'esatto valore dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo La nuova superficie agibile realizzabile in RU 34 è pari a quattro volte quella esistente.		Distanze		Strade principali	m
				Strade secondarie	m
				Confini	m
				Fabbricati	m
6.5 Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico	m2	note		
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp6	499	L'intera superficie territoriale una volta liberata dall'edificio da trasferirsi è adibita a standard in relazione all'intervento di cui alla RU 34		
Parcheggi pubblici					
6.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale Cfr. N.P.L.P.					
6.7 Modalità di attuazione Intervento legato all'attuazione dell'intervento normato nella scheda RU 34					

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Barrato doppio

Formattato: Colore carattere: Automatico

Formattato: Colore carattere: Automatico

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		LARGO MILANO		RU	20		
URBANA							
20.1 Descrizione							
Sub ambito sottoposto in parte a vincolo del Ministero per i beni e le attività culturali di proprietà comunale							
20.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli							
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli			
Assetti	Vigente						
Insediativo	TU						
Vegetazionale							
Geomorfologico							
20.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili							
Sistemazione a Verde pubblico area pubblica esistente esterna a villa Tagliaferro e recupero della villa a uffici pubblici auditorium e biblioteca (interesse comune) Nuovo interesse comune ICp-1: 5.160mq circa. Confermata la dotazione a parcheggio esistente Pe-116 per 1512 mq. Si prevede la demolizione di alcuni fabbricati all'interno del sub-ambito e la possibilità del trasferimento degli stessi, con una SA totale pari a quattro volte quella esistente, all'interno del sub-ambito RU3.							
In luogo degli edifici demoliti dovrà essere realizzato un parcheggio interrato in parte pubblico ed in parte privato, sistemato a verde pubblico in superficie (Vp86)							
20.4 Parametri urbanistici e dimensionali							
Destinazione urbanistica		Interesse comune		Numero max. piani fuori terra			
SA	Superficie Agibile esistente da demolirsi e da trasferirsi nella RU3	m2	450 (1)	Altezza massima			
				Fronte massimo			
(1) L'esatto valore della SA esistente al fine della valutazione della Sa ricostruibile nella RU3, dovrà essere determinato con perizia asseverata con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo (2) Valore indicativo pari a tre volte la SA esistente. La SA totale realizzabile è pari a 1.800 mq				Distanze	Strade principali	m	
					Strade secondarie	m	
				Confini	m		
				Fabbricati	m		
20.5 Standard urbanistici							
	Identificativo cartografico	m2	note				
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp86	450	Si prevede la realizzazione, in luogo degli edifici da demolirsi, di un parcheggio interrato in parte pubblico ed in parte privato, sistemato a verde pubblico in superficie				
Parcheggi pubblici							
20.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale							
Intervento da coordinare con la Sovrintendenza ai Beni Architettonici							
20.7 Modalità di attuazione							
P.C.C.							

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		EDIFICIO PASSEGGIATA		RU	23	
URBANA						
23.1 Descrizione						
Edificio che, a seguito dell'intervento previsto dalla RU 2 verrebbe a costituire l'unico elemento di ostacolo alla continuità della passeggiata						
23.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli		
Assetti	Vigente					
Insediativo	TU					
Vegetazionale						
Geomorfologico						
23.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
23.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		TR, Re		Numero max. piani fuori terra		
				Altezza massima	m	
				Fronte massimo	m	
SA				Distanze	Strade principali	m
					Strade secondarie	m
					Confini	m
					Fabbricati	m
23.5 Standard urbanistici						
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note		
23.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale						
23.7 Modalità di attuazione						

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		VIA VESPUCCI - VIA V. DE GAMA		RU	24
24.1 Descrizione					
Terreno privato la cui collocazione planimetrica non consente il mantenimento di una sezione stradale costante lungo via Vespucci					
24.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli					
Indicazioni P.T.C.P.				Vincoli	
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7		
Insediativo	Cfr. Tav. B6				
Vegetazionale					
Geomorfologico					
24.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili					
Possibilità di realizzare nuova superficie agibile mediante sopraelevazione di un piano a compensazione della cessione, di aree private per la realizzazione dell'allargamento di via Vespucci.					
24.4 Parametri urbanistici e dimensionali					
Destinazione urbanistica		Re		Numero max. piani fuori terra	
	Lotto asservibile	m2	579	Altezza massima	4
				m	un piano oltre l'altezza attuale
SA	Superficie Agibile nuova	m2	76 (1)	Fronte massimo	m
(1) Valore indicativo della SA del piano aggiuntivo realizzabile				Distanze	Quelle attuali
				Strade principali	m
				Strade secondarie	m
				Confini	m
				Fabbricati	m
24.5 Standard urbanistici					
	Identificativo cartografico		P.U.C.	note	
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		m2		Lo standard a parcheggio comprende anche quello per spazi pubblici attrezzati	
Parcheggi pubblici	Pp 78	m2	75	La localizzazione delle aree per standard urbanistici sarà determinata in sede di P.C.C. Inoltre deve essere ceduta al Comune un'area sufficiente alla realizzazione di una sezione stradale costante su Via Vespucci, in coerenza con quanto previsto per le RU 5 e RU 21, e comunque non inferiore a mq 150	
24.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale					
L'ampliamento per sopraelevazione di un piano dovrà condurre ad un nuovo organismo edilizio unitario. La copertura attualmente a falde potrà essere modificata anche in piana. Qualora esigenze distributive lo imponessero è possibile realizzare un nuovo corpo scala anche con modifica dell'attuale sagoma dell'edificio.					
24.7 Modalità di attuazione					
P.C.C.					

SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		AREA LUNA PARK		RU	34	
URBANA						
34.1 Descrizione						
Sub ambito urbano ineditato di proprietà comunale idoneo ad ospitare nuove costruzioni in trasferimento da aree urbane di maggior pregio ambientale e di peculiare interesse pubblico						
34.2 Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli						
Indicazioni P.T.C.P.			Vincoli			
Assetti	Vigente		Cfr. Tav. B7			
Insediativo	IS TR-TU					
Vegetazionale						
Geomorfologico						
34.3 Finalità normativa e tipologia degli interventi ammissibili						
Realizzazione di nuova superficie agibile						
E' ammessa la realizzazione per interventi separati relativi alle singole RU da cui viene trasferita la SA						
Si prevedono pertanto 2600 mq di nuova superficie agibile massima di cui:						
<ul style="list-style-type: none"> - una quota di 800 mq di nuova superficie agibile realizzabile previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp3, Vp4; - una quota di 1800 mq di superficie derivata dalla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nella RU6 lungo via Risorgimento, previa cessione in proprietà od in uso pubblico delle area da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano con le sigla Vp6. 						
34.4 Parametri urbanistici e dimensionali						
Destinazione urbanistica		Re				
SA	Superficie Agibile nuova	m2	2600 (1)	Altezza massima	m 14	
(1) di cui 800 mq derivanti da Vp3 e Vp4 e 1800 nuova SA in trasferimento dalla RU6				Fronte massimo	m	
				Distanze	Strade principali	m 5
					Strade secondarie	m 3
					Confini	m come da elaborati grafici Tavole 5 e 7
				Fabbricati	m 10	
34.5 Standard urbanistici						

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp86	m2	450	Corrispondente all'area lasciata libera all'interno della RU 20 a seguito della demolizione degli edifici di cui si prevede il trasferimento della Sa
	Vp3		1.348	
	Vp4		397	
	Vp 1.1		65,6	
	Vp 2.1		280,21	
	Vp 2.2		138,44	
	Vp 2.3 parte		99	
	Vp 1.1		65,6	
	Vp6 (RU6)		499	
Parcheggi pubblici	Pp 1.1		121,2	
	Pp 2.1		62,5	
	Pp36	m2	360	Parcheggi pubblici relativi all'intervento di trasferimento dalla RU 20
E' a carico dell'intervento la realizzazione della viabilità di impianto, in continuità con quella da realizzarsi nelle RU4, che dovrà connettersi con via Vespucci				
34.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale				
Si ammette la tipologia D nelle sue diverse variabili. E' ammesso il sottotetto abitabile.				
Tutte le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate				
34.7 Modalità di attuazione				
P.C.C. con obbligo di Schema di assetto urbanistico esteso all'intera RU34				

Vincoli:

L'area risulta:

- non sottoposta al Vincolo Idrogeologico;
- non sottoposta al Vincolo paesaggistico;
- non percorsa dal fuoco;
- in centro abitato;

5 DIMENSIONAMENTO PUO E DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Nel progetto di aggiornamento del PUO viene modificato il dimensionamento degli standard pubblici in modo di avere un totale complessivo maggiore di quanto darebbe il carico dovuto ai sensi dell'art. 11 delle NUG vigenti, come dimostrato dalle tabelle di seguito riportate:

TOTALE SA	5367,48		
Abitanti insediati: $(5367,48/25=214,69)$ arrotondati a 215 ab.			
Sup. minima standard	215 x 25	5375,00 mq	

Parcheggio pubblico		Verde pubblico			
Pp 1.1	58,70	Vp1.1	69,35		
Pp 1.2	58,70	Vp 2.1	129,20		
Pp 2.1	62,50	Vp 2.2	133,60		Legenda
Pp 6.1	295,68	Vp 2.3	138,44		Lotto 1
Pp 4.1	108,1	Vp 2.4	163,00		Lotto 2
Pp 4.2	56,00	Vp 6.1	23,60		Lotto 3
Pp 4.3	43,30	Vp 6.2	591,13		Lotto 4
sommano	682,98	Vp 4.1	467,90		Lotto 6
		Vp 4.2	828,61		
		Vp3	1320,00		
		Vp4	445,00		
		Ru6	499,00		
		Ru5	316,00		
		sommano	5124,83		
	682,98		5124,83	>5375,00	
	0		0		
	337,13		337,13		
	0		0		
	1020,11		5461,96	>5375,00	

TOTALE realizzato	682,98	5124,83	5807,81	>5375
Monetizzaz. Lotto 1	0	0	0	
Monetizzaz. Lotto 2	337,13	337,13	674,26	
Monetizzaz. Lotto 6	0	0	0	
TOTALE	1020,11	5461,96	6482,07	>5375

Si specifica che la quantificazione dello Standard dovuto, come anche si evince dalla tabella sopra riportata, è stato calcolato sia considerando la Superficie Agibile totale del PUO pari a mq 5.367,48, sia la superficie agibile di ogni singolo lotto. Pertanto il Lotto 2 dovrà monetizzare una superficie pari a circa 674,26 mq (equamente suddivisa tra destinazione a verde pubblico e parcheggio pubblico) al fine del raggiungimento dello standard dovuto.

Inoltre si fa presente che l'intervento già attuato del Lotto 3 "*Social Housing*" di circa mq 450,00 ai sensi della L.R. n°38/2007 è considerata opera di urbanizzazione.

6 ELENCO ELABORATI PUO

Elaborato n.	titolo	data	prot. n.
Tav 1	Cartografia		
Tav 2	Planivolumetrico progetto approvato		
Tav 3	Inserimento PUO approvato nell'area		
Tav 4	Individuazione lotti concentrazioni volumetriche aggiornamento		
Tav 5	Individuazione lotti aggiornamento standard		
Tav 6	Individuazione lotti aggiornamento prospetti e sezioni tipo		
Tav 7	Planivolumetrico aggiornato		
Elab 1	Relazione generale		
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione		
Elab 3	Relazione geologica e geotecnica		
Elab 4	Verifica di assoggettabilità VAS		
Elab 5	Documentazione Fotografica		
Elab 6	Bozza Atto di Convenzione		

7 ASPETTI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DEL PROGETTO

Il PUO in aggiornamento prevede la realizzazione di 5 Lotti, due dei quali (Lotto 3 "*Social Housing*" e Lotto 4) sono già stati attuati.

Sinteticamente il progetto prevede:

- Realizzazione dei Lotti n°1, 2 e 6;
- Interventi di sistemazione a verde e/o parcheggio pubblico delle aree RU5, RU6, Vp5, Vp6;

7.1 Descrizione lotti intervento

7.1.1 Lotto 1

Il Lotto 1 prevede la realizzazione di un edificio avente Superficie Agibile pari a mq 800,00 proveniente dalla cessione in uso pubblico delle aree identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp3, Vp4. L'edificio, a carattere

residenziale, con la possibilità al piano terra di prevedere destinazione d'uso sia residenziale che commerciale (strutture di vicinato, media struttura di vendita non alimentare) si sviluppa su massimo n°5 piani compreso il piano terra con altezza massima consentita di 14,00 metri.

Si specifica che le indicazioni planivolumetriche non sono vincolanti, ad esclusione dell'altezza massima consentita, delle distanze del manufatto da strada e confini, come anche riportato nella scheda d'ambito e negli elaborati grafici. Si demanda al progetto definitivo in merito alle scelte architettoniche e tipologiche che dovranno essere conformi a quanto previsto nel quadro sinottico riepilogativo dei tipi edilizi presente nelle Norme Paesistiche di livello Puntuale e al R.E. vigente.

L'edificio potrà essere realizzato anche in bioedilizia.

All'interno del lotto è altresì prevista la realizzazione di una porzione di strada comunale all'interno dell'ambito comprensiva di pubblica illuminazione, di una zona destinata a verde pubblico (Vp1.1) ed una zona destinata a parcheggio pubblico (Pp1.1).

Si prevede altresì:

- collegamento alla rete idrica comunale;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale acque nere ed acque bianche;

Nella previsione del Lotto 1 è ricompresa la sistemazione a verde pubblico delle aree identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp3, Vp4, che verranno cedute in uso pubblico.

7.1.2 Lotto 2

Il Lotto 2 prevede la realizzazione di due fabbricati in linea aventi Superficie Agibile pari a mq 1800,00 proveniente dalla attuazione della RU6. L'edificio, a carattere residenziale, con la possibilità al piano terra di prevedere destinazione d'uso sia residenziale che commerciale (strutture di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), si sviluppa su massimo n°5 piani compreso il piano terra con altezza massima consentita di 14,00 metri.

Si specifica che le indicazioni planivolumetriche non sono vincolanti, ad esclusione dell'altezza massima consentita, delle distanze del manufatto da strada e confini, come anche riportato nella scheda d'ambito e negli elaborati grafici. Si demanda al progetto definitivo in merito alle scelte architettoniche e tipologiche che dovranno essere conformi a quanto previsto nel quadro sinottico riepilogativo dei tipi edilizi presente nelle Norme Paesistiche di livello Puntuale e al R.E. vigente.

L'edificio potrà essere realizzato anche in bioedilizia.

All'interno del lotto è altresì prevista la realizzazione di una porzione di strada comunale all'interno dell'ambito comprensiva di pubblica illuminazione, di zone destinate a verde pubblico (Vp2.1, Vp2.2, Vp2.3) ed una zona destinata a parcheggio pubblico (Pp2.1). Inoltre dovrà essere monetizzata una superficie pari a mq 674,26, suddivisa equamente tra verde pubblico e parcheggio pubblico così come evidenziato al precedente punto 5.

Si prevede altresì:

- collegamento alla rete idrica comunale;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale acque nere ed acque bianche;

Nella previsione del Lotto 2 è ricompresa la cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU6 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Risorgimento e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici.

7.1.3 Lotto 6

Il Lotto 6 prevede la realizzazione di un fabbricato avente Superficie Agibile pari a mq 896,00 proveniente dalla attuazione della RU5. L'edificio, a carattere residenziale, con la possibilità al piano terra di prevedere destinazione d'uso sia residenziale che commerciale (strutture di vicinato, media struttura di vendita non alimentare). Si sviluppa su massimo n°5 piani compreso il piano terra con altezza massima consentita di 14,00 metri.

Si specifica che le indicazioni planivolumetriche non sono vincolanti, ad esclusione dell'altezza massima consentita, delle distanze del manufatto da strada e confini, come anche riportato nella scheda d'ambito e negli elaborati grafici. Si demanda al progetto definitivo in merito alle scelte architettoniche e tipologiche che dovranno essere conformi a quanto previsto nel quadro sinottico riepilogativo dei tipi edilizi presente nelle Norme Paesistiche di livello Puntuale e al R.E. vigente.

L'edificio potrà essere realizzato anche in bioedilizia.

All'interno del lotto è altresì prevista la realizzazione di una porzione di strada comunale all'interno dell'ambito comprensiva di pubblica illuminazione, di zone destinate a verde pubblico (Vp6.1, Vp6.2) ed una zona destinata a parcheggio pubblico (Pp6.1).

Si prevede altresì:

- collegamento alla rete idrica comunale;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale acque nere ed acque bianche.

Nella previsione del Lotto 6 è ricompresa la cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU5 per procedere all'allargamento del

tratto di strada comunale di Via Vespucci e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici.

8. ASPETTI IDROGEOLOGICI E SISMICI

Il Comune di Andora è stato classificato come zona a grado 2 ai sensi della D.R.G. 216 DEL 17/03/2017 "O.P.C.M. 3519/2006 - Aggiornamento Classificazione sismica del territorio della Liguria.

In base alle amplificazioni sismiche, alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche ed al tipo di intervento previsto, la fattibilità geologica accertata dal tecnico abilitato è legata all'applicazione di particolari cautele ed accorgimenti geologico-tecnici evidenziati nella relazione geologica a corredo del PUO (Elab 3, 3.1, 3.2); con nota PG/2019/118232 del 17.04.2019, la Regione Liguria – settore assetto del territorio, ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01.

9. IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione del P.U.O. si è tenuto conto delle normative vigenti in tema di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare delle disposizioni della legge del 9 gennaio 1989 n. 13 e succ. modificazioni ed integrazioni, nonché dei criteri di progettazione elencati nel D.M. n. 236 del 14/6/89. Negli spazi esterni pubblici e nei percorsi di accesso agli edifici sono stati previsti percorsi con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie e visive o che assicurino loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi e dei servizi. I percorsi presentano sempre pendenze adeguate un andamento semplice e regolare, risultano privi di strozzature, arredi e ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o possano causare infortuni.

Si è pertanto previsto un parcheggio disabili di dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap per ogni blocco parcheggi Pp a progetto. I percorsi comuni di collegamento tra le diverse aree a servizi esterne agli edifici (parcheggi, marciapiedi, spazi privati condominiali) sono accessibili, e, se necessario, dotati delle necessarie rampe di accesso per superare tutti i dislivelli in progetto, tali spazi saranno opportunamente segnalati.

10. CRONOPROGRAMMA

Di seguito viene riassunto in forma tabellare il cronoprogramma dei lavori, redatto nell'ipotesi che l'attuazione avvenga nella vigenza del PUO.

E' possibile durante la progettazione dei vari lotti modificare l'ordine di attuazione con conseguente modifica del crono programma senza comportare modifiche al PUO.

CRONOPROGRAMMA										
	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno
Lotto 1										
Lotto 2										
Lotto 6										

ALLEGATO "A"

Visure catastali