



Comune di Andora

Provincia di Savona

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DELLA

GIUNTA COMUNALE

N. 121 Registro deliberazioni

**OGGETTO: ADOZIONE P.U.O. DI INIZIATIVA PRIVATA – AMBITO DI
COMPLETAMENTO RECO8 AI SENSI DELL'ART. 51, COMMA 2, DELLA
L.R. 36/1997.**

L'anno **duemilaventi** addì **uno** del mese di **luglio** alle ore **09:00** nella Sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

	Presenti	Assenti
DEMICHELIS MAURO		X
LANFREDI PATRIZIA	X	
NICOLINI FABIO		X
NASI MARIA TERESA	X	
GIORDANO MARCO	X	

Assiste Il Segretario Generale **Dott.ssa Torre Mariacristina**;

Patrizia Lanfredi, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

Il Sindaco Mauro Demichelis lascia la seduta;

PREMESSO:

- che in data 08.04.2019 prot. 8412 (Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio) è stata presentata istanza dalla soc. Stelor srl, legale rappresentante geom. Giacomo Ratto, ai fini dell'approvazione del P.U.O. citato in oggetto per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale in ambito di completamento Re-Co8;

- che successivamente sono stati presentati elaborati sostitutivi/integrativi in data 27.08.2019 prot. n. 8791 (Comune di Andora), e in data 18.06.2020 prot. n. 13576;

CONSIDERATO

- che l'intervento ricade in zona ReCo8 di P.U.C. – Ambito di completamento, la cui finalità normativa prevista nella scheda d'ambito riguarda i caratteri della nuova edificazione, puntando in particolare al rispetto delle valenze vegetazionali, al rispetto dei percorsi storico-ambientali, ad un inserimento poco invasivo nel contesto ambientale;

- che il PUO consegue le finalità indicate nella scheda normativa del P.U.C. relativa alla zona Re-Co8 e prevede la realizzazione di due fabbricati di edilizia residenziale privata, localizzati in una delle due modeste zone di concentrazione volumetrica individuate nell'ambito, ai margini dell'edificato esistente, evitando l'apertura di nuove strade utilizzando l'armatura infrastrutturale esistente;

- che il PUO prevede una modifica della perimetrazione che rientra nei margini di flessibilità dell'art. 24 delle N.U.G.;

- che i Soggetti attuatori sopra elencati, sono titolari di proprietà rappresentanti il 100% del valore calcolato in base all'imponibile catastale degli immobili ricadenti nel P.U.O. e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;

- che i parametri edilizi previsti dal PUO sono così di seguito riassunti:

DATI DI PROGETTO:

Superficie totale dello SUA	mq 16.455
Superficie mappali asservibili	mq 16.455
Indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq 0,015
Superficie residenziale (mq 16.455x mq/mq 0,015)	mq 246
Superficie residenziale massima	mq 419
Superficie residenziale prevista	mq 246 < mq 419
Incremento risparmio energetico ex art. 21 NUG	
fino a mq. 100 = 10% SA	mq 10
oltre mq 100 = 5% SA (246mq -100 mq) x 5%	mq 7,30
	totale incremento mq
17,30	
Totale SA (246,00 + 17,30) =	mq 263,30

STANDARD PREVISTI

Parcheggi pubblici	mq 58 > mq 55
Verde attrezzato di uso pubblico	mq 228 > mq 220
Parcheggi privati (box interrati)	mq 187 > mq 92

CONSIDERATO:

- che il progetto sotto il profilo pianificatorio, l'ambito interessato dall'intervento è ricompreso, con riferimento al vigente Piano territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.02.1990, in aree classificate:

assetto insediativo

IDMA e in parte ANIMA

DATO ATTO, che gli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali che costituiscono il P.U.O. compresi nell'elenco dei documenti analogici allegato alla presente (**Allegato A**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e giacenti presso l'ufficio Urbanistica;

RITENUTO che il P.U.O. in parola sia condivisibile in quanto trattasi di un intervento conforme alla normativa del vigente P.U.C. come evidenziato dalla Relazione Urbanistica allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (**Allegato B**);

DATO ATTO altresì:

- che il PUO in argomento risulta soggetto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012;

- che il PUO di che trattasi ha ottenuto con nota prot. n. PG/2019/320148 del 06.11.2019 il parere favorevole della Regione Liguria, espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 in merito alla compatibilità della previsione urbanistica con le indicazioni geomorfologiche del territorio prima della delibera di adozione comunale;

RITENUTO altresì che l'approvazione del progetto di PUO in oggetto e delle opere previste di urbanizzazione abbia valore di dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza delle relative opere, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001;

DATO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile del Settore Urbanistica (arch. Paolo Ghione);

VISTO il P.U.C. vigente;

VISTO art. 51 della L.R. 36 del 04.09.1997 e ss.mm. e ii.;

VISTO l'art. 13 della L.R. 32/2012

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTI n. 2 (due) favorevoli e n.1 (uno) astenuto (Patrizia Lanfredi) essendo n. 3 gli assessori presenti di cui n.2 (due) i votanti esito accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di adottare il P.U.O. – ambito Re-Co8, in argomento, come in premessa esposto ed illustrato, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della L.R. 36/1997, composto dai sopraelencati elaborati progettuali compresi nell'elenco dei documenti analogici allegato alla presente (**Allegato A**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati ed in premessa richiamati;

3) di dare atto che il PUO in argomento risulta soggetto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012, di competenza di questa Amministrazione;

4) di demandare all'Ufficio Urbanistica ogni altro atto successivo per la conclusione dell'iter di approvazione del PUO in oggetto;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Patrizia Lanfredi

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Torre Mariacristina

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione, oggi, giorno di pubblicazione, ai Capigruppo Consiliari, in base al disposto dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

SETTORE URBANISTICA SUE SUAP

ALLEGATO A

ELENCO DEI DOCUMENTI ANALOGICI DI CUI AL P.U.O. - Realizzazione di nuove residenze località Costa Cassanei Ambito RECO8 di PUC:

	Titolo	
A	Relazione illustrativa	Prot. n. 13576 del 18/06/2020
A1	Allegati alla relazione	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 01	Verifica assoggettabilità	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 02	Documentazione fotografica	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 03	Costi delle urbanizzazioni	Prot. n. 13576 del 18/06/2020
All 04	Documentazione proprietà	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 05	Barriere architettoniche	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 06	Risparmio energetico	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 07	Indagini di fattibilità geologica	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
	Relazione geologica integrativa	Prot. n. 8791 del 27/08/2019
All 08	Analisi stato di fatto componenti vegetazionali ed elementi prescrittivi	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 09	Impianto depurazioni	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
All 10	Cronoprogramma	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
B	Inquadramento territoriale	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
B2	Planimetria rilievo	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
B3	Sezioni di rilievo	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C1c1	Tipologia A	Prot. n. 8412 del 08/04/2019

C1c2	Tipologia B	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C1a	Assetto planivolumetrico	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C1b	Sezioni progetto	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C2	Connessioni con l'ambito circostante	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C3a	Urbanizzazione	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
C3b	Servizi a rete	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
D	Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 13576 del 18/06/2020
E	Accordo enti erogatori	Prot. n. 8412 del 08/04/2019
F	Bozza di convenzione urbanistica	Prot. n. 13576 del 18/06/2020
	Allegato A alla convenzione urbanistica	Prot. n. 13576 del 18/06/2020
G	Mappali compresi nel PUO	Prot. n. 8412 del 08/04/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA SUE SUAP

Arch Paolo Ghione

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e smi

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

**SETTORE
URBANISTICA SUE SUAP**

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO: P.U.O. realizzazione di nuove residenze località Costa Cassanei ambito ReCo8 di PUC

Soc. STELOR srl Legale rappresentante geom. Giacomo Ratto	Istanza prot. n. 8412 del 08.04.2019 Integrata prot. n. 8791 il 27.08.2019 Prot. n. 13576 il 18.06.2020.....	P.U.O. Ambito ReCo8
--	---	------------------------

P.U.C.	Zona Re-CO9
--------	-------------

P.T.C.P. assetto insediativo ID-MA e in parte ANIMA

Piano di Bacino: Area a suscettività bassa Pg1

Vincolo Idrogeologico: SI

Vincolo paesaggistico: SI

PUC : ReCo8

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area in cui ricade l'intervento proposto è situata nel Comune di Andora, sul versante andorese del promontorio di Capo Mele, in località Costa Cassanei, con esposizione Sud – Ovest a quota compresa tra 118 e 130 m slm., racchiusa a valle dalla Via Cian di Santa e a nord dall'edificazione attestata su Viale Olanda.

La zona di intervento è posta a ridosso di ambito completamente urbanizzato ed infrastrutturato.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'intervento ricade in zona Re-Co8 di P.U.C; la cui finalità normativa prevista nella scheda d'ambito prevede due zone di concentrazione volumetrica.

Tale zona è destinata a nuovi insediamenti residenziali con un indice territoriale pari a 0,015 mq/mq, per una superficie residenziale massima di 419 mq e obbligo di PUO esteso ad una superficie minima di 13.000 mq comprendente almeno una delle due zone di concentrazione volumetrica.

Sotto il profilo urbanistico l'intervento si estende ad una soltanto delle due zone di concentrazione volumetrica ed a una superficie di 16.455 mq, superiore a quella minima prevista dal PUC di 13.000 mq".

Inoltre nel PUO di che trattasi viene applicato l'art. 20 delle NUG (ex art. 21) al fine di incentivare tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.

Il progetto propone un impianto insediativo attestato nella parte bassa lungo la Via Cian di Santa.

L'impianto corrisponde alle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale per l'area in argomento che prevede l'accesso dalla Via Cian di Santa e due edifici collocati in una zona di concentrazione volumetrica.

E' prevista una fascia di terreno a verde naturale tra gli edifici e la strada esistente, con funzione di quinta visiva che garantisce la continuità del verde e attenua la percezione dell'edificato.

Le autorimesse interrate sono inserite in modo naturale nel terreno acclive tra la strada e gli edifici previsti.

L'impianto proposto completa e migliora pertanto l'insediamento diffuso esistente sotto il profilo funzionale, con la dotazione di nuovi parcheggi e verde pubblico attrezzato e sotto il profilo paesistico per la coerenza dei nuovi edifici con il contesto di riferimento, in una forma ordinata e riconoscibile sotto il profilo tipologico e formale.

Sono proposte essenzialmente tipologie sviluppate in senso longitudinale a due piani fuori terra e copertura piana, il piano seminterrato per locali accessori è inserito nella sistemazione a brevi muri di fascia del terreno naturale analogamente alle autorimesse staccate dalle abitazioni.

I caratteri tipologico - formali degli edifici sono riferiti all'architettura delle case in pietra presenti nell'ambito paesistico collinare tra Andora e il levante Imperiese e reinterpretate attraverso un linguaggio colto e contemporaneo.

Gli edifici previsti dal PUO, di contenute dimensioni e di semplice articolazione volumetrica dei corpi di fabbrica, con coperture piane, sono bene inseriti nel terreno acclive con limitati movimenti di terra, saranno realizzati con materiali tradizionali e i muri di sostegno saranno rivestiti in pietra locale.

Gli spazi esterni di pertinenza delle abitazioni saranno sistemati a verde con essenze autoctone

DATI DI PROGETTO:

Superficie totale dello SUA		mq 16.455
Superficie mappali asservibili		mq 16.455
Indice di fabbricabilità territoriale		mq/mq 0,015
Superficie residenziale (mq 16.455x mq/mq 0,015)		mq 246
Superficie residenziale massima		mq 419
Superficie residenziale prevista		mq 246 < mq 419
Incremento risparmio energetico ex art. 21 NUG		
fino a mq. 100 = 10% SA		mq 10
oltre mq 100 = 5% SA (246mq -100	mq) x 5%	mq 7,30
	totale incremento	mq 17,30
Totale SA (246,00 + 17,30) =		mq 263,30

STANDARD RICHIESTI:

N° abitanti insediabili (25 mq/ab)
(263,20 mq / 25 mq/ab) = 11 abitanti
Parcheggi pubblici (5 mq/ab)
(11 ab x 5 mq/ab) = mq 55
Verde pubblico attrezzato (20 mq/ab)
(11 ab x 20 mq/ab) = mq 220
Parcheggi privati (10 mq/100 mc)
(263,20 x 3,5) = 921 mc / 10 mq/mc = 92 mq

STANDARD PREVISTI

Parcheggi pubblici	mq 58 > mq 55
Verde attrezzato di uso pubblico	mq 228 > mq 220
Parcheggi privati (box interrati)	mq 187 > mq 92

CONCLUSIONI:

I manufatti edilizi previsti dal PUO, di contenute dimensioni e di semplice articolazione volumetrica dei corpi di fabbrica, con coperture piane, sono bene inseriti nel terreno acclive con limitati movimenti di terra, saranno realizzati con materiali tradizionali e i muri di sostegno saranno rivestiti in pietra locale.

Gli spazi esterni di pertinenza delle abitazioni saranno sistemati a verde con essenze autoctone.

Sono previste gli interventi per la cessione delle aree a standard a scomputo degli oneri di urbanizzazione, quali:

- parcheggio pubblico lungo la Via Cian di Santa, in prossimità delle abitazioni con 4 posti auto più uno per disabili.

L'area a verde pubblico attrezzato è collocata a circa 150 mt di distanza dalle abitazioni lungo la strada di via Cian di Santa e comprende un parcheggio pubblico e un'area di sosta pedonale a servizio della rete dei sentieri esistenti con panchine e tavoli da picnic.

L'organizzazione dei parcheggi e la sistemazione del verde pubblico attrezzato sono rappresentati alla tav. C3a.

Il mantenimento dei muri di contenimento, delle opere di regimentazione delle acque, della viabilità, dei parcheggi e del verde ad uso pubblico, saranno a carico del soggetto attuatore come da apposita Convenzione da sottoscrivere a seguito della conclusione dell'iter di approvazione.

Alla tavola C3b sono riportati gli schemi dei servizi a rete (acquedotto, rete acque bianche e acque nere, reti elettriche e telefoniche, gas metano e illuminazione pubblica), oltre all'impianto di recupero dell'acqua piovana con vasche di accumulo per l'irrigazione.

L'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo ammonta a circa € 140.183,95 come dall'elaborato Costi urbanizzazione.

Visto il rapporto preliminare presentato in data 08.04.2019 prot. n. 8412, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012, considerato l'art. 3 dalla richiamata L.R. n. 32/2012 sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in capo a questa Amministrazione.

Si fa presente che il P.U.O. di che trattasi ha ottenuto con nota prot. n. PG/2019/320148 del 06.11.2019 il parere della Regione Liguria espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 in merito alla compatibilità della previsione urbanistica con le indicazioni geomorfologiche del territorio prima della delibera di adozione comunale.

I nuovi edifici rispettano i parametri edilizi indicati dal P.U.C. per la zona Re-Co8 sono coerenti con il contesto di riferimento e articolati in una forma organica, pertanto il P.U.O. risulta conforme con il P.U.C., prevedendo altresì una modifica della perimetrazione di ambito che rientra nei margini di flessibilità dell'art. 24 delle N.U.G..

Andora, li 22.06.2020

Ufficio Urbanistica Arch. Isabella Rabellino	Responsabile Settore Urbanistica Arch. Paolo Ghione
---	--