

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

PROGETTO DI P.U.O PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN LOCALITA' METTA AMBITO RE-ERP3 DI P.U.C.

progettazione e servizi s.r.l.

via Colombo n. 34 - Andora (SV) - tel. 0182/87470



Arch. Federica Vanich

PROGETTO DI P.U.O.

IL RICHIEDENTE :

Soc. Cooperativa Metta - Soc. Cooperativa Metta Due

Il presidente Prof. Maurizio Ettore Maccarini

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO

OGGETTO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

A

REDAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO

DATA : MAGGIO 2019

PROGETTISTI:

Geom. Davide Guardone

Dott. Arch. Federica Vanich

Dott. Ing. Massimo Traversa

FIRME:

COLLABORATORE:

Arch. Marco Fiorentino

INDICE

L'INTERVENTO IN ZONA Re ERP 3

1. L'area oggetto d'intervento
2. Il quadro di riferimento normativo
3. Il progetto
 - 3.1 L'impianto insediativo e le tipologie edilizie
 - 3.2 Il risparmio energetico
 - 3.3 I dati di progetto
 - 3.4 I costi presunti
 - 3.5 Le fasi di attuazione
 - 3.6 Materiali e finiture

Relazione illustrativa

L'INTERVENTO IN ZONA Re-ERP 3

1. L'area oggetto d'intervento

L'area in cui ricade l'intervento è situata nel Comune di Andora, foglio di mappa 21, mappali 80-98-99-111-333-334-335-336-337-338-339-341-342-343-344-345-346-347-348-349-272-371-372-373-374-375-376-377-378-218-220-109-112-113-219-271-253-223-78-217-79-388-222-350-314-387 in località Metta.

Si tratta di una porzione agricola residuale collocata sulle prime pendici collinari a quota compresa tra 30 e 65 mt slm. in sponda destra del Rio Metta che sbocca poco più avanti sulla piana del torrente Merula.

L'area è accessibile dalla via che collega la località Metta con la strada provinciale n. 13 Valmerula (Via Piangrande) e che risale la omonima valletta.

Le caratteristiche dell'area d'intervento e il contesto urbanistico – insediativo in cui ricade sono descritti nell'elaborato B1 *Relazione dell'analisi dello stato di fatto*.

Le componenti ambientali sono trattate nell'elaborato All.1 *Studio di sostenibilità ambientale*.

Le componenti geomorfologiche e idrogeologiche sono descritte nell'elaborato All.8 *Relazione di fattibilità geologica*.

Le componenti paesaggistiche sono trattate nell'elaborato All.10 *Studio Organico d'Insieme*.

2. Il quadro di riferimento normativo

La disciplina paesistica (PTCP)

Il PTCP riconosce l'ambito in cui ricade l'intervento:

- per *l'assetto insediativo* come Aree non insediate Regime normativo di trasformabilità – Nuclei isolati (ANI TR-NI);
- per *l'assetto vegetazionale* come Colture agricole-Impianti diffusi di serre-Consolidamento (COL-IDS-CO);
- per *l'assetto geomorfologico* come Regime normativo di Modificabilità di tipo B (MO-B).

I vincoli

L'area oggetto del progetto di P.U.O. non risulta gravata da vincoli di tipo paesistico-ambientale. Sono presenti solamente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. L. 30.12.1923 n. 3267 e l.r. 22.1.1999 n. 4 Capo II e s.m.i. Si dovrà inoltre tenere conto della classificazione sismica ai sensi della Ordinanza P.C.M. n. 3274 e s.m.i. e della D.G.R. N. 1107 del 08/10/2004, che classificano il Comune di Andora in zona sismica 3S, e della vigente normativa del Piano di Bacino in merito alle distanze di corsi d'acqua, vista la presenza del Rio Metta. Il rapporto dell'intervento con i vincoli sopra richiamati è definito nell'elaborato All. 8 "Relazione di fattibilità geologica".

La disciplina urbanistica (PUC)

L'intervento ricade in zona classificata dal vigente PUC come Ambito di Completamento Re-ERP 3.

L'obiettivo della norma è quello di valorizzare l'intero ambito con nuove funzioni residenziali a carattere diffuso e di dotarlo di spazi pubblici (area a verde e parcheggi) finalizzati a rafforzare anche il nucleo di matrice rurale preesistente di Metta.

Un altro obiettivo da conseguire è quello di realizzare nuove costruzioni di edilizia convenzionata.

In tale zona è consentita l'edificazione con destinazione residenziale con indice territoriale pari a 0,10 mq/mq per una Su di 2.750 mq, con la rispettiva quota di standard urbanistici (spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport per complessivi 2.200 mq e parcheggi pubblici per complessivi 550 mq).

L'edilizia residenziale deve prevedere una quota minima del 70% di edilizia convenzionata.

Sono previsti edifici a due piani fuori terra per un'altezza massima di 7,5 mt.

L'attuazione è prevista tramite PUO.

L'applicazione dei margini di flessibilità del PUC

L'intervento proposto è conforme alle previsioni del PUC per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'indice di edificabilità territoriale e le modalità di attuazione.

Sono altresì rispettati i parametri di cui alle Norme Urbanistiche Generali del PUC così come adeguate alla L.R. 16/2008.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'ambito di intervento, si sono resi necessari adeguamenti tecnici del perimetro dell'Ambito Re-ERP 3 indicato dal PUC che è stato modificato in applicazione dell'art. 24 delle N.U.G. – margini di flessibilità.

Precisazione in merito alle quote di proprietà dei terreni censiti al Fg. 21 Mapp. 253-223

Per quanto concerne i terreni di cui al Fg. 21 Mapp. 253 e Fg. 21 Mapp. 223 si precisa che, come esplicitato nella Relazione a firma Notaio Bruno Trucco di Diano Marina del 18/06/2013, i sigg.ri Esch Renate-Trevisia Cristina, Marco e Monica, soggetti aderenti e deleganti le Coop. Metta e Metta Due, risultano civilisticamente proprietari per intero dei suddetti mappali, ma a seguito di una mancata voltura catastale dell'atto di divisione rogito Notaio Isolezio del 21 settembre 1928, compaiono ancora nelle visure catastali dei suddetti mappali delle quote di comproprietà, per complessivi 54/63, appartenenti agli avi, ormai defunti, dei sigg.ri Esch Renate-Trevisia Cristina, Marco e Monica. Nel progetto di PUO pertanto si è proceduto, a titolo cautelativo, a non usufruire dell'indice edificatorio e delle rendite catastali derivanti dalle suddette quote (cioè derivanti dal 54/63 delle superfici catastali dei mappali 253 e 223) e l'invio della comunicazione di invito ai sensi dell'art. 51, comma 1, della L.R. 36/97 viene effettuato tramite pubblicazione sui quotidiani e divulgazione mediante manifesti affissi sul territorio del Comune di Andora.

Distanze intercorrenti tra i fabbricati

Gli edifici in progetto presentano distanze intercorrenti tra di loro come evidenziate nella tavola C1b. In relazione alla distanza minore di 10 m tra gli edifici si precisa che detta possibilità progettuale è contemplata dai progetti di PUO dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 che consente distanze inferiori ai 10 m tra gli edifici in presenza di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Inoltre, tale previsione è contemplata anche dall'art. 7.2 delle Norme Urbanistiche Generali del PUC vigente adeguato alla L.R. 16/08.

L'edilizia residenziale pubblica

Con riferimento a quanto previsto nella scheda di P.U.C. per l'ambito Re-Erp3 (70% di edilizia convenzionata/cooperativistica e 30% di libero mercato) nel progetto di PUO viene pienamente rispettata tale previsione, così come indicato nella Tav. A2c-Tabella dati di progetto. Per la quota di edilizia convenzionata si fa riferimento all'art. 25 delle Norme Urbanistiche Generali ed alla L.R. 38/2007 e s.m.i..

Il tracciato della Aurelia bis

L'area oggetto di intervento è interessata, lungo il margine a valle, dal tracciato della Aurelia bis, tratto Alassio – Andora, indicato da un progetto definitivo di iniziativa regionale.

Pertanto il progetto di PUO considera tale previsione di tracciato e mantiene una fascia di rispetto non edificata di mt.10 dall'ipotizzato margine stradale. Tale fascia di rispetto dell'Aurelia Bis, per una profondità di 10 m, indicata nelle tavole di progetto di PUO non prevede sistemazioni, né interventi di alcun genere, il verde pubblico attrezzato è stato ricollocato ad una distanza minima di 10 m e non secondo quanto precedentemente definito in accordo con Infrastrutture Liguria s.r.l. .

In merito alla esplicita richiesta di Deroga dalla distanza della fascia di rispetto dell'Aurelia Bis, a corredo degli elaborati di PUO è stata predisposta una apposita Istanza di Deroga, opportunamente corredata dai relativi elaborati, che sarà esaminata in sede di Conferenza dei Servizi dai relativi enti interessati che saranno convocati dall'Amministrazione Comunale nelle more dell'espletamento della procedura di Conferenza dei Servizi.

In ogni caso l'impatto dell'infrastruttura viaria sul nuovo quartiere risulterebbe piuttosto ridotto in quanto le abitazioni più prossime, collocate ad una distanza minima di 15 mt dall'ipotetico margine stradale, sono sopraelevate e separate da un sistema di muri di sostegno alto circa 6 mt rispetto alla quota dell'asse stradale.

E' prevista altresì la sistemazione della fascia di rispetto con alberature di alto fusto, siepi e cordonature che costituiscono una quinta verde atta a mitigare l'impatto visivo ed acustico di una eventuale infrastruttura.

Adeguamento alle considerazioni e valutazioni formulate da regione Liguria sul p.u.o. in oggetto con nota del 13/10/2016

1. il P.U.O. in oggetto è stato corredato da uno S.O.I. redatto secondo le disposizioni di cui all'art. 32 bis del N.D.A. del P.T.C.P., le indicazioni contenute nelle norme paesistiche di livello puntuale del P.U.C. e rispettive indicazioni tipologiche. Lo S.O.I. ha analizzato il contesto paesistico in cui ricade l'intervento nonché le caratteristiche insediative, tipologiche, formali dei nuclei di matrice rurale individuati come Nuclei Isolati (NI) dal P.T.C.P. e in particolare i nuclei di Domo e di Rollo oltre a quello di Metta. Lo S.O.I. formula pertanto specifiche regole che hanno informato il progetto di P.U.O. con particolare riferimento all'impianto insediativo e alle tipologie edilizie, ai percorsi, al collegamento e integrazione anche funzionale al nucleo esistente di Metta. In particolare la posizione plani altimetrica dei fabbricati non segue una disposizione rigida, ma corrisponde alle regole insediative rilevate nel contesto paesistico di riferimento dal S.O.I., e peraltro coerenti con le indicazioni della disciplina paesistica del P.U.C. l'intervento costituisce di fatto un accrescimento del nucleo di Metta quale coerente e più recente sviluppo insediativo dello stesso. Inoltre la concentrazione volumetrica prevista sul versante di mezza costa, a nord-est del nucleo di Metta, non ne compromette in alcun modo la visibilità e la percezione.
2. L'intervento proposto è conforme alle previsioni del P.U.C. sia per quanto riguarda la sua perimetrazione che l'indice di edificabilità territoriale. Ai fini dell'esatta individuazione dell'ambito di intervento si sono resi necessari adeguamenti tecnici del perimetro dell'ambito Re-ERP3 indicato dal P.U.C. che è stato modificato in applicazione dell'art. 24 delle NUG – margini di flessibilità. Quanto sopra ha comportato una riduzione di circa 1004 mq della superficie asservibile con conseguente riduzione del peso insediativo previsto dal P.U.C. Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito Re-ERP3 ed escluse dal perimetro di P.U.O., in

applicazione dei margini di flessibilità, mantengono la classificazione e regime normativo dello stesso ambito Re-ERP3 e non sono interessate da alcun intervento urbanizzativo da parte del P.U.O. Pertanto si evidenzia che le modifiche prospettate dal P.U.O. al perimetro di P.U.C. non superano i margini di flessibilità e non comportano aumento, ben si riduzione del peso insediativo previsto dal P.U.C.

3. La relazione geologica e le relative norme, peraltro già trasmesse nella precedente versione di P.U.O. , vengono confermate quale parte integrante del P.U.O. in oggetto.

Adeguamento alle considerazioni e valutazioni formulate da Regione Liguria, dipartimento territorio, settore V.I.A. sul p.u.o. in oggetto con nota del 11/11/2016

COERENZA ESTERNA

il P.U.O. in oggetto è stato corredato da uno S.O.I. redatto secondo le disposizioni di cui all'art. 32 bis del N.D.A. del P.T.C.P., le indicazioni contenute nelle norme paesistiche di livello puntuale del P.U.C. e rispettive indicazioni tipologiche. Lo S.O.I. ha analizzato il contesto paesistico in cui ricade l'intervento nonché le caratteristiche insediative, tipologiche, formali dei nuclei di matrice rurale individuati come Nuclei Isolati (NI) dal P.T.C.P. e in particolare i nuclei di Domo e di Rollo oltre a quello di Metta. Lo S.O.I. formula pertanto specifiche regole che hanno informato il progetto di P.U.O. con particolare riferimento all'impianto insediativo e alle tipologie edilizie, ai percorsi, al collegamento e integrazione anche funzionale al nucleo esistente di Metta. In particolare la posizione plani altimetrica dei fabbricati non segue una disposizione rigida, ma corrisponde alle regole insediative rilevate nel contesto paesistico di riferimento dal S.O.I., e peraltro coerenti con le indicazioni della disciplina paesistica del P.U.C.

l'intervento costituisce di fatto un accrescimento del nucleo di Metta quale coerente e più recente sviluppo insediativo dello stesso.

Inoltre la concentrazione volumetrica prevista sul versante di mezza costa, a nord-est del nucleo di Metta, non ne compromette in alcun modo la visibilità e la percezione.

ANALISI DEI TEMATISMI AMBIENTALI

ARIA

L'area oggetto di intervento è interessata, lungo il margine a valle, dal tracciato della Aurelia bis, tratto Alassio – Andora, indicato da un progetto definitivo di iniziativa regionale.

Pertanto il progetto di PUO considera tale previsione di tracciato e mantiene una fascia di rispetto non edificata di mt.10 dall'ipotizzato margine stradale. Tale fascia di rispetto dell'Aurelia Bis, per una profondità di 10 m, indicata nelle tavole di progetto di PUO non prevede sistemazioni, né interventi di alcun genere, il verde pubblico attrezzato è stato ricollocato ad una distanza minima di 10 m, e non secondo quanto precedentemente definito in accordo con Infrastrutture Liguria s.r.l. .

In merito alla esplicita richiesta di Deroga dalla distanza della fascia di rispetto dell'Aurelia Bis, a corredo degli elaborati di PUO è stata predisposta una apposita Istanza di Deroga, opportunamente corredata dai relativi elaborati, che sarà esaminata in sede di Conferenza dei

Servizi dai relativi enti interessati che saranno convocati dall'Amministrazione Comunale nelle more dell'espletamento della procedura di Conferenza dei Servizi.

In ogni caso l'impatto dell'infrastruttura viaria sul nuovo quartiere risulterebbe piuttosto ridotto in quanto le abitazioni più prossime, collocate ad una distanza minima di 15 mt dall'ipotetico margine stradale, sono sopraelevate e separate da un sistema di muri di sostegno alto circa 6 mt rispetto alla quota dell'asse stradale.

E' prevista altresì la sistemazione della fascia di rispetto con alberature di alto fusto, siepi e cordonature che costituiscono una quinta verde atta a mitigare l'impatto visivo ed acustico di una eventuale infrastruttura.

ENERGIA

In sede esecutiva verranno garantite prestazioni ambientali in classe A per ognuno degli edifici costituenti il P.U.O.

APPROVIGIONAMENTO IDRICO

Gli elaborati inerenti lo studio idraulico sono stati eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio servizi tecnologici del Comune di Andora e secondo le indicazioni trasmesse dal precedente gestore del servizio idrico.

Si procederà a trasmettere detta documentazione al gestore attuale (Rivieracqua) e ad adeguare lo studio idraulico alle eventuali prescrizioni rese necessarie in sede di conferenza dei servizi

DEPURAZIONE

Gli elaborati inerenti lo studio idraulico sono stati eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio servizi tecnologici del Comune di Andora. Si procederà a trasmettere detta documentazione al gestore attuale (Rivieracqua) e ad adeguare lo studio idraulico alle eventuali prescrizioni rese necessarie in sede di conferenza dei servizi

GEOMORFOLOGIA E GEOLOGIA, ASPETTI IDRULICI

Si rimanda agli elaborati inerenti lo studio idraulico prodotto agli uffici competenti ad oggi in fase di istruttoria, ed alla relazione geologica.

BIODIVERSITA'

Si procederà in sede di P.D.C. ad approfondire la progettazione del verde con studio agronomico forestale con particolare considerazione delle valenze faunistiche presenti nell'area.

ELETTROMAGNETISMO

Non sono presenti fonti di elettromagnetismo ed elettrosmog tali da interessare significativamente il sito in oggetto.

RIFIUTI

Sono state progettate due aree di modesta entità per collocare i contenitori relativi alla raccolta differenziata a scala di quartiere/piccolo nucleo secondo le prescrizioni dell'ufficio servizi tecnologici del Comune di Andora.

RUMORE

I limiti previsti dal vigente piano di zonizzazione acustica del Comune di Andora, vengono verificati e saranno meglio specificati nel dettaglio in sede di P.D.C. con un approfondimento nella progettazione esecutiva.

3. Il progetto

3.1 L'impianto insediativo e le tipologie edilizie

Il Progetto Urbanistico Operativo attua le previsioni del PUC per l'intera zona Re ERP 3 e ne definisce l'organizzazione sotto il profilo urbanistico, edilizio e funzionale.

Il progetto urbanistico è inteso al miglior conseguimento delle finalità indicate nella scheda normativa del P.U.C. relativa alla zona Re-ERP 3 e prevede la realizzazione di un nuovo quartiere ecocompatibile di edilizia convenzionata e privata, organizzato nella forma di un insediamento organico e coerente, attestato sul nuovo impianto viario adeguato e funzionale. Il verde privato dei giardini e gli spazi verdi nella fascia di rispetto stradale con funzione di quinta visiva, conferiscono all'ambito l'immagine adeguata a quella filtro e di passaggio tra l'abitato e la campagna ancora presente nell'intorno del nucleo storico di matrice rurale di Metta.

L'impianto proposto è informato a criteri di migliore esposizione climatica degli edifici anche ai fini del risparmio e della loro autosufficienza energetica.

L'orientamento nord - sud degli edifici detta quindi la disposizione della maglia insediativa attestata sulla maglia viaria interna di servizio alle abitazioni che, a partire da Strada Metta, consente l'accesso ai parcheggi e alle autorimesse interrato sotto le case.

Sono previsti parcheggi pubblici attestati sulla viabilità interna, in prossimità delle abitazioni.

Il verde pubblico forma un parco giardino lineare al margine del nuovo quartiere, di cui il verde privato diventa parte organica e complementare. Il suo andamento plani altimetrico è articolato e forma leggeri cuscinetti verdi che conferiscono movimento e plasticità agli spazi aperti.

Una rete di percorsi pedonali collega le abitazioni e consente la fruizione del parco giardino attrezzato per il gioco dei bambini.

Nella sistemazione degli spazi esterni è previsto un sistema di regimazione delle acque meteoriche con cisterne di recupero per l'irrigazione delle aree verdi.

L'impianto proposto completa e migliora pertanto l'insediamento esistente ed appare funzionale ad un nuovo quartiere residenziale immerso nel verde e fortemente improntato a criteri di sostenibilità ambientale

I nuovi edifici rispettano i parametri edilizi indicati dal PUC per la zona Re-ERP3, sono coerenti con il contesto di riferimento e articolati in una forma organica ordinata e riconoscibile sotto il profilo tipologico e formale.

Le tipologie proposte sono riconducibili a quelle indicate dalla disciplina paesistica di livello puntuale del PUC come B – Tipo in linea – B1 aggregato lungo un percorso di mezzacosta e B2 aggregato lungo un percorso di crinale.

Sono proposte essenzialmente:

- tipologie a schiera con copertura a falde, sviluppate su due piani fuori terra con piano interrato adibito ad autorimesse e locali accessori inserito nella sistemazione del terreno e il loggiato che si sviluppa sul prospetto principale conferisce agli edifici caratteristiche di leggerezza e unitarietà linguistica;
- tipologia a gradoni a copertura prevalentemente piana su due piani fuori terra.

Gli edifici di semplice articolazione volumetrica dei corpi di fabbrica e delle coperture, sono bene inseriti nel contesto e saranno realizzati con caratteristiche costruttive e materiali

consoni alla bioarchitettura, al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

L'insediamento proposto non incide minimamente sulla visibilità del nucleo di Metta così come si può evincere dal fotoinserimento contenuto nell'All. 2 "Documentazione fotografica e fotomontaggio progetto".

Gli spazi esterni di pertinenza delle abitazioni saranno sistemati a verde con essenze autoctone tipiche dei giardini mediterranei.

L'organizzazione dei parcheggi e la sistemazione del verde pubblico attrezzato sono rappresentati alle tav. C3a e C3b.

Alle tav. C3c1, C3c2, C3c3, C3d1 e C3d2 sono riportati gli schemi dei servizi a rete (acquedotto, rete acque bianche e acque nere, reti elettriche e telefoniche, gas metano e illuminazione pubblica), con i rispettivi allacci alle reti esistenti lungo la Strada Metta.

3.2 Il risparmio energetico

Gli edifici saranno realizzati con materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici e pertanto l'intervento fruisce dell'incremento dell'indice di edificabilità ai sensi dell'art. 21 delle NUG del vigente PUC.

Sono previsti impianti solari termici per la produzione di acqua calda e generatori fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, sistemi solari passivi nelle vetrate degli edifici poste a sud, l'uso di materiali coibenti ed ecocompatibili nell'involucro degli edifici, l'uso di pannelli frangisole per il raffrescamento.

E' previsto l'impianto di recupero dell'acqua piovana con vasche di accumulo per l'irrigazione.

Il presente PUO è conformato agli indirizzi contenuti nell'elaborato All.1 *Studio di Sostenibilità Ambientale* a cui si atterrano anche i successivi sviluppi progettuali ed esecutivi.

Le specifiche relative ai materiali e alle tecnologie che saranno adottati sono contenute nell'All.7 *Rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico*, corredato dalle relazioni che dimostrano come i fabbricati in progetto soddisfino recepiscono quanto contenuto nell'art. 27 commi 1 e 2 della L.R. n° 22 del 29/05/2007 e suo relativo regolamento di esecuzione e che i pannelli solari termici installati garantiscono una produzione di acqua calda sanitaria in misura molto maggiore rispetto al minimo di legge.

3.3 I dati di progetto

Superficie totale del PUO Ambito Re ERP3*	mq	28.123,00
Superficie dei mappali di cui si utilizza l'indice*	mq	25.534,14
Indice territoriale 0,10 mq/mq		
Superficie Agibile edificabile (mq 25.534,14 x 0,10 mq/mq)	mq	2.553,41 < mq 2.750
Incremento percentuale ammesso della SA (ex art. 21 NUG)		
Fino a mq 100 - 10%	mq	10
Oltre mq 100 - 5%		
(mq 2.553,41 - 100) x 5%	mq	122,67
Totale	mq	132,67
TOTALE (SA) EDIFICABILE (mq 2.553,41 + 132,67)	mq	2.686,08
SUPERFICIE AGIBILE (SA) PREVISTA*	mq	2.515,95 < mq 2.686,08

*Vedi Tav.A2c *Tabella dati di progetto*

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Rapporto percentuale SA edilizia convenzionata in progetto sul totale=**1771,15 mq/2515,95 mq=0.70 (70%)**

Rapporto percentuale SA edilizia di libero mercato in progetto sul totale=**744,80 mq/2515,95 mq=0.30 (30%)**

Standard richiesti

Parcheggi pubblici	mq	550
Verde pubblico attrezzato	mq	2.200
Parcheggi privati (2515,95 x 0.35)	mq	880,58
N° posti auto privati: n.1 posto auto x alloggio		n. 35 posti auto

Standard previsti

Parcheggi pubblici	mq 839 > mq 550
Verde attrezzato di uso pubblico	mq 4456 > mq 2.200
Parcheggi privati (box interrati e posti auto interrati)	mq 961,90 > mq 880,58
N° posti auto privati in progetto	n. 43 > n. 35

3.4 I costi presunti

Le opere di urbanizzazione previste nella stesura del presente progetto e i relativi costi comprendono:

Marciapiedi e Parcheggi pubblici-Illuminazione pubblica-Verde pubblico attrezzato-Strade pubbliche – opere scomputabili	€ 967.236,50
Servizi a rete-Muro di separazione Aurelia Bis- opere non scomputabili	€ 1.095.803,37
Totale urbanizzazioni	€ 2.063.039,87

3.5 Le fasi di attuazione

I tempi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione saranno stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere realizzate contestualmente agli edifici, completate e rese agibili prima della richiesta dei certificati di agibilità per i nuovi edifici a cui le opere si riferiscono.

L'attuazione delle opere a progetto è prevista comunque entro i 10 anni indicati dalla normativa vigente.

3.6 Materiali e finiture

I materiali e le finiture da utilizzare saranno quelli prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato D).

Gli edifici:

- fondazioni in c.a. continue a trave rovescia o a platea come da relazione geologica;
- struttura portante in cemento armato;
- solai misti in travetti gettati in opera e volterrane di laterizio;
- murature di tamponamento e divisorie in blocchi di laterizio avente capacità di isolamento termo-acustico;
- rivestimenti esterni in pannelli di fibrocemento per la formazione di parete ventilata;
- intonachi in arenino e rifiniti con tinte scelte nella gamma delle terre;

- coperture ventilata a due falde con travi in legno, manto in ardesia o similare e lattoneria in rame;
- pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura;
- infissi con vetro a doppia camera in alluminio preverniciato con doppio vetro isolante termo-acustico;
- pavimentazioni interne in cotto, marmo, parquet e ceramica;
- non sono previsti infissi esterni, ma il progetto prevede esclusivamente l'adozione di scuri interni e/o integrati negli infissi interni.

Gli spazi esterni:

- spazi esterni di pertinenza delle abitazioni sistemati a verde con essenze autoctone tipiche degli orti e dei giardini mediterranei;
- muri di contenimento rivestiti in pietra locale disposta per corsi orizzontali e con i giunti secondo il metodo tradizionale;
- camminamenti e scale esterni rivestiti in ardesia, pietra locale.

Gli spazi pubblici:

- verde pubblico piantumato con essenze autoctone, dotato di panchine, elementi di arredo e giochi bimbi, percorsi pedonali sistemati con terreno naturale e cordoli in pietra;
- parcheggio pubblico dotato di apposita segnaletica;
- lampioni per l'illuminazione pubblica della stessa tipologia di quella adottata dal Comune di Andora.

I servizi a rete (acquedotto, acque meteoriche, acque nere, gas metano, energia elettrica e telefonia) avranno gli allacci alle reti esistenti lungo la Strada di Metta così come rappresentato nelle *Tav. C3c1 Opere di urbanizzazione esistenti fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, C3c2 Opere di urbanizzazione in progetto dentro e fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, C3c3 Opere di urbanizzazione in raffronto dentro e fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, C3d1 Opere di urbanizzazione esistenti fuori perimetro di PUO: servizi a rete, C3d2 Opere di urbanizzazione in progetto: servizi a rete*

E' previsto l'impianto di depurazione delle acque reflue, ai sensi della L.R. 4/2012, e sono previste le vasche di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione così come specificato nell'All. 9 *Studio di Compatibilità Idraulica-Relazione di calcolo fognature bianche-fognature nere-acquedotto*, corredato dai relativi elaborati grafici interni di cui alle tavole 9.1-9.2-9.3-9.4-9.5-9.6-9.7-9.8-9.9-9.10-9.11.

Lungo la Strada di Metta sono previste apposite aree per la raccolta dei rifiuti.

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

PROGETTO DI P.U.O PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN LOCALITA' METTA AMBITO RE-ERP3 DI P.U.C.

progettazione e servizi s.r.l.
via Colombo n. 34 - Andora (SV) - tel. 0182/87470



Arch. Federica Vanich



PROGETTO DI P.U.O.

IL RICHIEDENTE :

Soc. Cooperativa Metta - Soc. Cooperativa Metta Due

Il presidente Prof. Maurizio Ettore Maccarini

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO

OGGETTO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULL'ADEGUAMENTO
ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI

ELABORATO

A2

REDAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO

DATA : MAGGIO 2019

PROGETTISTI:

Geom. Davide Guardone

Dott. Arch. Federica Vanich

Dott. Ing. Massimo Traversa

FIRME:

COLLABORATORE:

Arch. Marco Fiorentino

Relazione sull'adeguamento alle Osservazioni Regionali

VISTA la nota di Regione Liguria – Settore Urbanistica, in data 11/03/2019, indirizzata al Comune di Andora e inviata dall'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio che prende atto che la soluzione presentata persegue, rispetto alle precedenti, *"uno sviluppo insediativo maggiormente aderente alla configurazione di una struttura a nucleo nei termini indicati dal regime vigente"* e formula ulteriori rilievi riportati nei punti A e B della stessa nota.

VISTI i rilievi come di seguito riportati.

- A. non appare corretto l'utilizzo con nuovi volumi residenziali della parte dell'ambito ReERO3 a margine inferiore in quanto in ragione dell'acclività accentuata determinerebbe un'incisiva trasformazione dei luoghi anche in termini della morfologia del terreno che nella rappresentazione del PUO viene ricondotto con scavi e sbancamenti a solo due aree corrispondenti a quote diverse.
- B. analogamente di mantenere libere sono le aree dell'ambito più lontane dalla viabilità principale e corrispondenti a terreni piantumati a oliveto in quanto gli edifici previsti dal progetto in esame, seppur con dimensioni contenute, determinerebbero un'eccessiva occupazione dell'ambito ed una sfrangiatura impropria della struttura a nucleo che si vuole perseguire. Posto che i volumi residenziali già esistenti sul lato opposto di Via Metta presentano altezze medie di tre piani, le volumetrie corrispondenti ai fabbricati oggetto di stralcio potrebbero più correttamente essere realizzate attraverso una ricomposizione ed un aumento delle altezze degli edifici ricompresi tra il tracciato esistente e quello di distribuzione interno, tenuto anche conto della diversa quota di imposta degli stessi rispetto alla strada pubblica. In alternativa tali volumetrie potrebbero interessare la porzione dell'ambito ReERP3, in oggi esclusa dal perimetro di PUO, in quanto in rapporto diretto con l'agglomerato preesistente, risulta area preferenziale di concentrazione della edificabilità di previsione.

DATO ATTO che, al fine di acquisire i necessari chiarimenti in merito al contenuto di dette osservazioni, in data 11/03/2019 si è tenuta una riunione presso gli uffici regionali alla presenza dei Funzionari Regionali arch. Antonio Gorgoni e Arch. Maurella Pressato, del Tecnico Comunale responsabile del procedimento Arch. Paolo Ghione e dei professionisti incaricati Arch. Federica Vanich e Geom. Davide Guardone,

DATO ATTO che nell'ambito di tale riunione si è convenuto quanto segue:

- uno spostamento piano altimetrico delle due unità previste nella porzione ovest ad una quota di imposta più alta con orientamento secondo le curve di livello e con il relativo accesso carrabile alle autorimesse dalla Strada di Metta in modo da ridurre l'entità degli scavi e i movimenti di terra;
- dimensioni più contenute della strada vicinale che dalla Via di Metta scende verso il Rio Metta e la ricollocazione dei posti auto ivi previsti nell'ambito del vicino parcheggio principale;
- lo stralcio di due unità abitative dalla parte inferiore del nucleo sopra il parcheggio pubblico;
- il collegamento funzionale dell'originario nucleo di Metta al nuovo nucleo abitativo;
- il trasferimento in posizione più vicina alle abitazioni esistenti del nucleo di Metta della prevista isola ecologica;

VISTO il progetto di PUO trasmesso all'Unione dei Comuni Valmerula e Monterosio in data 29/04/2019;

DATO ATTO che tale progetto risulta adeguato alle osservazioni della Regione Liguria e a

quanto convenuto nella soprarichiamata riunione con gli uffici regionali in quanto nella planimetria generale di progetto:

- sono state diversamente disposte piano altimetricamente le due unità previste nella porzione più ad ovest dell'intervento ed orientate secondo le curve di livello;
- il relativo accesso carrabile alle autorimesse è previsto dalla Strada di Metta;
- è stata ridotta la larghezza della strada vicinale che dalla Via di Metta scende verso il rio Metta mantenendo il sedime della carreggiata esistente e prevedendo un semplice allargamento finalizzato alla realizzazione dei marciapiedi con eliminazione totale dei posti auto originariamente previsti, che sono stati spostati nel parcheggio centrale;
- sono state stralciate le due unità abitative che erano previste nella parte inferiore del nucleo sopra il parcheggio pubblico nello specifico i fabbricati denominati N3 e N4 con una riduzione della superficie agibile (SA) pari a mq 170,10;
- è stato previsto il collegamento pedonale del nucleo originario di Metta al nuovo nucleo abitativo, mediante la realizzazione di un camminamento pedonale realizzato fuori dall'ambito di P.U.O. su terreni già gravati di servitù di passo pubblico;
- è stata spostata l'isola ecologica in posizione più vicina alle abitazioni del nucleo originario di Metta.

Conclusioni

Si ritiene di poter affermare che le modifiche apportate al progetto di PUO risultano migliorative in quanto comportano una riduzione dell'entità degli scavi e dei movimenti di terra e che, con lo stralcio delle due unità abitative previste nella parte inferiore del nucleo, si determina una riduzione della superficie agibile (SA) pari a mq 170,10, senza che ciò costituisca modifica alle originarie previsioni insediative di PUC per l'Ambito di completamento ERP 3;

SI DA ATTO quindi che tutti gli elaborati di PUO interessati dalle modifiche sopra richiamate sono stati conseguentemente adeguati alle richieste relative alla nota di Regione Liguria – Settore Urbanistica del 11/03/2019.

I progettisti

Ing. Massimo Traversa

Geom. Davide Guardone

Arch. Federica Vanich

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

PROGETTO DI P.U.O PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN LOCALITA' METTA AMBITO RE-ERP3 DI P.U.C.

progettazione e servizi s.r.l.
via Colombo n. 34 - Andora (SV) - tel. 0182/87470



Arch. Federica Vanich



PROGETTO DI P.U.O.

IL RICHIEDENTE :

Soc. Cooperativa Metta - Soc. Cooperativa Metta Due

Il presidente Prof. Maurizio Ettore Maccarini

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO

OGGETTO :

RELAZIONE DELL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO

ELABORATO

B

REDAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO

DATA : MAGGIO 2019

PROGETTISTI:

Geom. Davide Guardone

Dott. Arch. Federica Vanich

Dott. Ing. Massimo Traversa

FIRME:

COLLABORATORE:

Arch. Marco Fiorentino

Relazione descrittiva dell'analisi dello stato di fatto

1. Il contesto di riferimento

L'area in cui ricade l'intervento è situata nel Comune di Andora, in località Metta.

Si tratta di una porzione agricola residuale collocata sulle prime pendici collinari, appena al di sotto del nucleo storico di Metta, in sponda destra del Rio omonimo che sbocca poco più avanti sulla piana del torrente Merula.

L'area è attestata sulla Strada di Metta che collega la località con la sottostante strada provinciale n. 13 Valmerula.

Il contesto di riferimento è quello della parte centrale della piana del torrente Merula in sponda sinistra, all'imbocco della valletta che divide i due promontori che affacciano sulla piana e sulla cui testata sono insediati i due nuclei di matrice storico rurale di Metta e di Costa.

Questa porzione della piana del Merula si trova a diretto contatto con le più recenti propaggini dell'espansione urbana.

L'edificazione di tipo sparso è legata all'economia ancora in parte rurale della piana su un impianto privo di forma organica, definito dai preesistenti percorsi interpoderali e dalla viabilità più recente.

Sono presenti, nel contesto della piana, interventi recenti di edilizia residenziale, villette mono plurifamiliari, edifici artigianali e rurali con serre legati all'attività agricola, edifici produttivi e commerciali, inframmezzati a giardini privati, campi coltivati e superfici incolte.

L'edificazione recente, nell'ambito di riferimento, presenta caratteri tipologici confusi ed eterogenei, privi di qualsivoglia valore di riferimento.

2. L'area oggetto d'intervento

L'area in cui ricade l'intervento è situata nel Comune di Andora, foglio di mappa 21, mappali 80 – 98 – 99 – 111 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 341 – 342 – 343 – 344 – 345 – 346 – 347 – 348 – 349 – 272 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 - 376 - 377 – 378 – 218 – 220 – 109 – 112 – 113 – 219 – 271 – 253 – 223 – 78 – 217 – 79 – 388 – 222 – 350 – 314 – 387 in località Metta.

Si tratta di una porzione agricola residuale collocata sulle prime pendici collinari a quota compresa tra 30 e 65 mt slm. in sponda destra del Rio Metta che sbocca poco più avanti sulla piana del torrente Merula.

L'area è accessibile dalla via che collega la località Metta con la strada provinciale n. 13 Valmerula (Via Piangrande) e che risale la omonima valletta.

L'area è in parte già infrastrutturata ed urbanizzata, ed è accessibile dalla Strada di Metta dove sono già presenti servizi a rete, ENEL, Telecom, metano, illuminazione pubblica, acquedotto, condotte acque nere ed acque bianche.

Nella porzione centrale, libera da edificazione, sono presenti terrazzamenti ancora in parte coltivati ad uliveto e frutteto.

Il contesto presenta le caratteristiche delle aree agricole, in parte già urbanizzate, dove i coltivi sono inframmezzati alle case ed ai manufatti annessi.

L'area oggetto di intervento è interessata, lungo il margine a valle, dal tracciato della Aurelia bis, tratto Alassio – Andora, indicato con una opportuna colorazione negli elaborati. Le tematiche ambientali sono trattate nell'elaborato All.1 *Studio di sostenibilità ambientale*.

Le componenti geomorfologiche e idrogeologiche sono descritte nell'elaborato All.8 *Relazione di fattibilità geologica*.

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

PROGETTO DI P.U.O PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN LOCALITA' METTA AMBITO RE-ERP3 DI P.U.C.

progettazione e servizi s.r.l.

via Colombo n. 34 - Andora (SV) - tel. 0182/87470



Arch. Federica Vanich

PROGETTO DI P.U.O.

IL RICHIEDENTE :

Soc. Cooperativa Metta - Soc. Cooperativa Metta Due

Il presidente Prof. Maurizio Ettore Maccarini

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO

OGGETTO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

D

REDAZIONE PROGETTO ARCHITETTONICO

DATA : MAGGIO 2019

PROGETTISTI:

Geom. Davide Guardone

Dott. Arch. Federica Vanich

Dott. Ing. Massimo Traversa

FIRME:

COLLABORATORE:

Arch. Marco Fiorentino

Norme tecniche di attuazione

Art. 1

Scopo del presente PUO è la realizzazione di un complesso residenziale in Località Metta dotato delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intervento ricade in zona classificata dalla vigente PUC come *Ambito di Completamento Re ERP3* a destinazione residenziale con indice territoriale pari a 0,10 mq/mq per una Su di 2.750 mq, ripartita per il 70% di edilizia convenzionata ed il 30% di edilizia privata con la rispettiva quota di standard urbanistici (spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport per complessivi 2.200 mq e parcheggi pubblici per complessivi 550 mq).

Sono previsti edifici a due piani fuori terra per un'altezza massima di 7,5 mt.

L'attuazione è prevista tramite PUO esteso all'intero ambito.

Il PTCP riconosce l'ambito in cui ricade l'intervento:

- per *l'assetto insediativo* come Aree non insediate Regime normativo di trasformabilità – Nuclei isolati (ANI TR-NI);
- per *l'assetto vegetazionale* come Colture agricole-Impianti diffusi di serre-Consolidamento (COL-IDS-CO);
- per *l'assetto geomorfologico* come Regime normativo di Modificabilità di tipo B (MO-B).

Il presente PUO soddisfa la quota obbligatoria di edilizia convenzionata.

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nelle coperture) ai fini della fruizione dell'incremento dell'indice di edificabilità ai sensi dell'art. 21 delle NUG del vigente PUC.

Art. 2

Elenco degli elaborati

- *A Relazione Illustrativa;*
- *A1 Inquadramento cartografico e normativo territoriale, varie;*
- *A2a Modifiche alla perimetrazione dell'ambito Re-Erp3-Dimostrazione grafica ed analitica (ex art. 24 N.U.G. Margini di flessibilità)-Raffronto perimetri-Tabella mappali inclusi nei perimetri, 1:1.000;*
- *A2b Individuazione mappali di proprietà disponibili-Verifica possesso rendita catastale ai sensi art. 51 della L.R. 36/97-Tabella mappali disponibili-mappali non disponibili, 1:1.000;*
- *A2c Individuazione mappali per calcolo indice edificatorio-Tabella mappali per il calcolo dell'indice edificatorio-Tabella dati di progetto, 1:1.000;*
- *A3a Opere in progetto-Verifiche parametri urbanistici, 1:200;*
- *A3b Opere in progetto-Verifiche dell'interramento, 1:200;*
- *A3c Opere in progetto-Verifiche dei 2/3 dell'interramento, 1:200;*
- *B Relazione dell'analisi dello stato di fatto;*
- *B1a Stato attuale – Planimetria generale di rilievo con sovrapposta mappa catastale-Alberature, 1:500;*
- *B1b Stato attuale – Planimetria generale di rilievo con sovrapposta mappa catastale-Alberature da eliminare, 1:500;*
- *B2 Stato attuale – Sezioni generali A0-A0, A-A, B-B, C-C, 1:200;*
- *B3 Stato attuale – Sezioni generali D-D, E-E, F-F 1:200;*
- *C1a Opere in progetto – Planimetria generale, 1:500;*
- *C1b Opere in progetto – Planimetria generale su base catastale – Distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, dai rii, 1:500;*
- *C1c1 Opere in progetto – Sezioni generali A0-A0, A-A, B-B, C-C 1:200;*
- *C1c2 Opere in progetto – Sezioni generali D-D, E-E, F-F 1:200;*
- *C1d1 Opere in progetto (edilizia convenzionata) – Tipologie A-A1– Piante, prospetti e sezioni, 1:200;*
- *C1d2 Opere in progetto (edilizia convenzionata) – Tipologie A2-A3– Piante, prospetti e sezioni, 1:200;*
- *C1d3 Opere in progetto (edilizia di libero mercato) – Tipologie A4a-A4b– Piante, prospetti e sezioni, 1:200;*
- *C1d4 Opere in progetto (edilizia di libero mercato) – Tipologie N1-N2-N3-N4– Piante, prospetti e sezioni, 1:200;*
- *C1d5 Opere in progetto – Tipologie edilizie – Posizionamento planimetrico – Riepilogo superfici, 1.500;*
- *C2 Connessioni con l'ambito circostante, 1:2.000;*

- C3a Opere di urbanizzazione in progetto: standards urbanistici - parcheggi e verde pubblico – parcheggi privati, varie;
 - C3b Opere di urbanizzazione in progetto: parcheggi e verde pubblico, varie;
 - C3c1 Opere di urbanizzazione esistenti fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, varie;
 - C3c2 Opere di urbanizzazione in progetto dentro e fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, varie;
 - C3c3 Opere di urbanizzazione in raffronto dentro e fuori perimetro di PUO: fognatura, acquedotto, acque bianche, varie;
 - C3d1 Opere di urbanizzazione esistenti fuori perimetro di PUO: servizi a rete, 1:500;
 - C3d2 Opere di urbanizzazione in progetto: servizi a rete, varie;
 - D Norme tecniche di attuazione;
 - E Atto unilaterale d'obbligo;
 - F Mappali compresi nel PUO;
- All. 1 Studio di sostenibilità ambientale;
- All. 2 Documentazione fotografica e fotomontaggio progetto;
- All. 3 Costi delle urbanizzazioni;
- All. 4 Accordo preliminare con Enti erogatori - Domanda;
- All. 5 Documentazione relativa alla proprietà e disponibilità delle aree;
- All. 6 Rispetto delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- All. 7 Rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico;
- All. 8 Relazione di fattibilità geologica;
- All. 9 Studio di compatibilità idraulica -Relazione di calcolo fognature bianche-fognature nere-acquedotto (corredato da elaborati grafici interni denominati tavole 9.1-9.2-9.3-9.4-9.5-9.6-9.7-9.8-9.9-9.10-9.11).
- All. 10 Studio Organico d'Insieme

Art. 3

Il PUO prevede e disciplina:

- l'intervento di edilizia residenziale;
- l'intervento di edilizia residenziale convenzionata;
- la viabilità privata;
- i servizi a rete;
- le aree di sosta e i parcheggi;
- il verde pubblico attrezzato.

Art. 4

Hanno valore vincolante le previsioni indicate nelle tavole di progetto contenenti i limiti del PUO, le destinazioni delle aree, le superfici previste nelle tavole e nelle tabelle progettuali, fatti salvi i margini di flessibilità del PUO rispetto al PUC di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.

In sede di rilascio dei permessi di costruire restano applicabili le disposizioni di cui all'Art. 24 relative ai margini di flessibilità e dell'ultimo comma dell'art.21 delle Norme Urbanistiche Generali del PUC relative agli incrementi dell'indice di edificabilità per interventi realizzati con criteri di risparmio energetico.

Per quanto concerne i terreni di cui al Fg. 21 Mapp. 253 e Fg. 21 Mapp. 223 si precisa che, come esplicitato nella Relazione a firma Notaio Bruno Trucco di Diano Marina del 18/06/2013, i sigg.ri Esch Renate-Trevia Cristina, Marco e Monica risultano civilisticamente proprietari per intero dei suddetti mappali, ma a seguito di una mancata voltura catastale dell'atto di divisione rogito Notaio Isolezio del 21 settembre 1928, compaiono nelle visure catastali dei suddetti mappali delle quote di comproprietà, per complessivi 54/63, appartenenti agli avi, ormai defunti, dei sigg.ri Esch Renate-Trevia Cristina, Marco e Monica. Nel progetto di PUO si è pertanto, a titolo cautelativo, non usufruito dell'indice edificatorio e delle rendite catastali delle suddette quote (54/63 delle superfici catastali dei mappali 253 e 223) e si è proceduto all'invio della comunicazione di invito ai sensi dell'art. 51, comma 1, della L.R. 36/97 tramite pubblicazione sui quotidiani e divulgazione mediante manifesti affissi sul territorio del Comune di Andora.

Le indicazioni di sostenibilità ambientale dell'intervento presenti nell'Allegato 1 del PUO "Studio di Sostenibilità Ambientale" nei paragrafi "Aspetti Ecosistemi-Biodiversità", "Carichi Ambientali-Inquinamento atmosferico ed acustico", "Gestione delle risorse idriche" e "Gestione energetica" sono da considerare prescrittivi ai fini del rilascio dei permessi di costruire in attuazione del PUO. In sede esecutiva saranno ammessi, senza che questo comporti variante al PUO, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico edilizi:

- adattamenti della giacitura e dei distacchi di modesta entità dettati da una più approfondita analisi puntuale delle caratteristiche geologiche dei terreni;
- variazioni del numero degli alloggi nel rispetto della dotazione minima di parcheggi privati;
- modifiche tipologico – formali degli edifici quali coperture, loggiati, corpi scala, aperture;
- modifiche dei locali interrati e dei locali accessori nei limiti delle quantità consentite dalle norme;
- inserimento di impianti tecnici e tecnologici, cabine e manufatti per la distribuzione dei servizi a rete.

Art. 5

Le tipologie interne proposte dal presente PUO non sono da intendersi rigidamente prescrittive, ma potranno essere modificate in rapporto ad esigenze di carattere attuativo, in sede di approvazione del progetto definitivo relativo al permesso di costruire, senza necessità di variare il PUO, e questo per quanto riguarda la distribuzione interna e il numero delle singole unità immobiliari.

Art. 6

Le opere di urbanizzazione potranno, in sede esecutiva, subire limitate modificazioni che fossero imposte dall'esigenza di adattamento del terreno, come potranno essere variate senza necessità di variante al PUO le quantità di parcheggi privati di pertinenza, purchè sia rispettata la quantità minima ai sensi di legge, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 7

Il PUO ha validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione.

Art. 8

L'intervento previsto dal PUO sarà attuato unitariamente attraverso il rilascio di titolo abilitativo relativo agli edifici ed alle opere di urbanizzazione, previa formalizzazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo mediante rogito notarile regolarmente registrato e trascritto.

Art. 9

I tempi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione saranno stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere realizzate contestualmente agli edifici, completate e rese agibili prima della richiesta dei certificati di agibilità per i nuovi edifici a cui le opere si riferiscono.

L'attuazione delle opere a progetto è prevista comunque entro i 10 anni indicati dalla normativa vigente.

Art. 10

Il PUO dovrà conformarsi alle Norme del PUC vigente.

Prescrizioni riguardanti i materiali e le finiture.

Gli edifici:

- fondazioni in c.a. continue a trave rovescia o a platea come da relazione geologica;
- struttura portante in cemento armato;
- solai misti in travetti gettati in opera e volterrane di laterizio;
- murature di tamponamento e divisorie in blocchi di laterizio avente capacità di isolamento termo-acustico;
- rivestimenti esterni in pannelli di fibrocemento per la formazione di parete ventilata;

- intonachi in arenino e rifiniti con tinte scelte nella gamma delle terre;
- coperture ventilata a due falde con travi in legno, manto in ardesia o similare e lattoneria in rame;
- pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura;
- infissi con vetro a doppia camera in alluminio preverniciato con doppio vetro isolante termo-acustico;
- pavimentazioni interne in cotto, marmo, parquet e ceramica;
- non sono previsti infissi esterni, ma il progetto prevede esclusivamente l'adozione di scuri interni e/o integrati negli infissi interni.

Gli spazi esterni:

- spazi esterni di pertinenza delle abitazioni sistemati a verde con essenze autoctone tipiche degli orti e dei giardini mediterranei;
- muri di contenimento rivestiti in pietra locale disposta per corsi orizzontali e con i giunti secondo il metodo tradizionale;
- camminamenti e scale esterni rivestiti in ardesia, pietra locale.

Gli spazi pubblici:

- verde pubblico piantumato con essenze autoctone, dotato di panchine, elementi di arredo e giochi bimbi, percorsi pedonali sistemati con terreno naturale e cordoli in pietra;
- parcheggio pubblico dotato di apposita segnaletica;
- lampioni per l'illuminazione pubblica della stessa tipologia di quella adottata dal Comune di Andora.