

COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

SETTORE URBANISTICA SUE SUAP

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO: Variante al P.U.O. ambito Re-Co1 "Capo Mele Strada della Pineta"

Soc. Paradiso Corti Patrizia Corti Sabrina Eredi Martinetto	Istanza prot. n. 14194 del 21.06.2019	Modifica P.U.O. Ambito Re-CO1 in aggiornamento
--	---	---

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

P.T.C.P. assetto insediativo ID-MO-A IS-MA IS-MO-B

Piano di Bacino: Area a suscettività bassa Pg1

Vincolo Idrogeologico: SI

Vincolo paesaggistico: SI

PUC : Re-Co1

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La zona di intervento si riferisce all'area di Capo Mele – Strada della Pineta.

Tale area, posta sul versante a levante del territorio comunale di Andora, è di tipo collinare, caratterizzata da terrazzamenti, dove sono identificabili aree verdi collinari parzialmente edificate che circondano il sito in oggetto. Dal punto di vista urbanistico la zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata.

In data 24.01.2012 è stata rilasciata "Concessione urbanistica - pratica edilizia n. 731/8", convenzione stipulata in data 27- 12-2011 presso il notaio Elpidio Valentino di Alassio (rep. 54.621, racc. 32.394, per l'esecuzione del PUO Re.Co1 di PUC;

Successivamente sono state richieste e rilasciate le autorizzazioni necessarie per l'attuazione delle Cv1 e Cv2 previste.

Per la Cv1 la Società Paradiso srl ha prima ottenuto Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 29-11- 2012; In seguito sono state presentate la D.I.A. n. 3279 del 26-03-2013, una Comunicazione di inizio lavori datata 22-03-2016 ed la S.C.I.A. n. 4596 del 25-02-2019.

Il progetto ha ottenuto Autorizzazione strutturale con Atto Dirigenziale n. 608 del 14-02-2019. In vista delle scadenze dell'autorizzazione Paesaggistica e dell'Autorizzazione per il

vincolo idrogeologico, sono state condotte a termine le pratiche di rinnovo, ottenendo l'Autorizzazione paesaggistica n. 14 del 06-05-2019 e l'Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico n. 020/2018 del 28-05-2019, pratica n. 1098;

Per la Cv2 le committenti signore Patrizia e Sabrina Corti hanno prima ottenuto Autorizzazione paesaggistica n. 53 del 29-11-2012; In seguito sono state presentate la D.I.A. n. 3278 del 26-03-2013, una Comunicazione di inizio lavori datata 22-03-2016 e la S.C.I.A. n. 4595 del 25-02-2019.

Il progetto ha ottenuto Autorizzazione strutturale con Atto Dirigenziale n. 1972 del 11-06-2018; In vista delle scadenze dell'autorizzazione Paesaggistica e dell'Autorizzazione per il vincolo idrogeologico, sono state condotte a termine le pratiche di rinnovo, ottenendo l'Autorizzazione paesaggistica n. 15 del 06-05-2019 e l'Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico n. 019/2018 del 28-05-2019, pratica n. 1097;

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'intervento ricade in zona Re-Co1 di P.U.C; la cui finalità normativa prevista nella scheda d'ambito prevede due zone di concentrazione volumetrica (due edifici nella zona più a ponente ed uno in quella di levante) ai margini dell'edificato esistente, al fine di salvaguardare e dar continuità alla fascia di verde contigua alla zona TR che si protrae sino alla sottostante Aurelia.

Non sono ammesse nuove strade ma soltanto rampe di accesso ai box pertinenziali. La tipologia ammessa dalle Norme di Livello Puntuale di PTCP del PUC è quella di edificio isolato, con massimo due piani fuori terra. Tipo edilizio previsto da quadro sinottico dei tipi edilizi delle norme di Livello Puntuale di PTCP del PUC è "C".

La modalità di attuazione è attraverso PUO esteso all'intero ambito.

La modifica al PUO in oggetto si è resa necessaria perché le modifiche previste non rientrano nei margini di flessibilità previste nelle NTA del PUO vigente "concessione urbanistica 731/8 del 24.01.2012".

DESCRIZIONE modifica di PUO

La modifica del PUO si pone in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97 in quanto non rientrante nei margini di flessibilità previste nelle NTA del PUO vigente e si riferisce a:

- modifiche ai parametri urbanistici e dimensionali della scheda delle Norme di Conformità e Congruenza di PUC:
 - Lotto asservibile da 18.580 mq a 18.567 mq;
 - Fronte massimo da 12 m a 15 m;
 - Profondità del corpo di fabbrica da 10 m a 12 m;
- modifica delle opere di urbanizzazione con introduzione di area di parcheggio pubblico presso la cv1;
- Standard da Vp52 mq 310 e PP52 50 mq a PP 361mq in conformità con art. 11 delle NUG di PUC vigente;
- modifica delle sistemazioni esterne della cv2 con previsione di una piscina;

Inoltre le ulteriori modifiche proposte rispetto al PUO vigente riguardano:

- modifica della modalità di attuazione con introduzione di tre lotti separati;
- modifica della tipologia edilizia dei fabbricati residenziali, con riferimento al linguaggio architettonico utilizzato, ora più aderente a temi compositivi

- contemporanei;
- modifica delle sistemazioni esterne della cv2 con previsione di una piscina;
- modifica per diversa localizzazione della cabina enel presso la cv1
- modifiche del perimetro di PUO:
- modifica per traslazione parziale della cv2;
- previsione di vasche di accumulo dell'acqua con finalità antincendio ed irrigue;

DATI DI PROGETTO:

Sup. tot. Ambito ReCo1 18.567 mq
 Indice territoriale 0,027 mq/mq

Superficie totale **SA** realizzabile PUC 500,00 mq
 Superficie totale **SA** prevista PUO 500,00 mq

Superficie agibile prevista:

Edificio A Cv1 155,00 mq
 Edificio B Cv1 155,00 mq
 Edificio Cv2 190,00 mq

Superficie accessoria realizzabile:

Edificio A Cv1 77,5 mq
 Edificio B Cv1 77,5 mq
 Edificio Cv2 95,00 mq

Superficie accessoria prevista:

Edificio A Cv1 75,00 mq
 Edificio B Cv1 75,00 mq
 Edificio Cv2 34,10 mq

STANDARD RICHIESTI:

Parcheggi pubblici mq. 50
 Verde pubblico attrezzato mq. 310

STANDARD IN PROGETTO:

361 mq
 0 mq

Standard richiesti < standard in progetto

parcheeggi pertinenziali

previsti da PUC: 35% Sa
 Edificio Cv1 108,5 mq
 Edificio Cv2 66,5 mq
 in progetto:
 Edificio A Cv1 109,0 mq
 Edificio Cv2 131,0 mq

CONCLUSIONI:

La modifica del PUO si pone in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97 in

quanto non rientrante nei margini di flessibilità previste nelle NTA del PUO vigente.

La superficie agibile prevista nel PUO in progetto (500mq) risulta 12 mq maggiore rispetto a quanto autorizzato nel PUO approvato (488mq), mentre risulta conforme a quanto previsto nella scheda PUC (Superficie agibile 500mq), pertanto non vi è aumento di carico insediativo in quanto la superficie in aumento non comporta neanche l'aumento di un abitante.

Le modifiche proposte sono coerenti con il contesto di riferimento e articolate in una forma organica ottenendo un miglior inserimento nell'ambito.

Gli edifici della cv1 mantengono identiche planimetrie dei livelli ma propongono un linguaggio più contemporaneo dei prospetti: avranno coperture piane e grandi finestrate ombreggiate da persiane scorrevoli.

La Cv2 invece propone, in luogo di un edificio bifamigliare su due piani, un edificio bifamigliare monopiano separato da un atrio comune a tutta altezza. La copertura sarà a falde di ardesia. Si prevede un terrazzamento con incassata una piscina ed una autorimessa ricavata sotto la residenza.

Nel rispetto delle Cv1 e Cv2 la modifica riguarda la previsione del lotto 3 riguarda esclusivamente per interventi di sistemazione del terreno quali realizzazione vasche irrigue e recinzione proprietà a seguito di accordi privatistici tra i proprietari fondiari.

Gli edifici previsti dal PUO, di semplice articolazione volumetrica dei corpi di fabbrica e delle coperture piane ed a due falde, sono bene inseriti nel contesto e saranno realizzati con caratteristiche costruttive e materiali consoni alla bioarchitettura, al risparmio energetico.

Gli spazi esterni di pertinenza delle abitazioni saranno sistemati a verde con essenze autoctone tipiche dei giardini mediterranei, i muri di contenimento saranno rivestiti in pietra locale mentre i camminamenti e le scale esterne saranno rivestiti in ardesia o pietra locale.

La modifica del PUO comporta un addenda alla convenzione stipulata in data 27.11.2011 rep n. 54621 e rac. n. 32394 rogito notaio dott. Valentino, registrata a Albenga il 30.12.2011 al n. 9286/1T e trascritto Finale Ligure il 02.01.2012 ai n. 11/9, in quanto variati la tipologia degli standard pubblici, in particolare la sup. totale a standard viene reperita come park pubblico in sostituzione della parte di verde pubblico e del park pubblico previsti originariamente.

Visto il rapporto preliminare presentato in data 19.11.2019 prot. n. 16256, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012, il progetto di che trattasi dovrà essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'Allegato A sopra citato, sebbene non comportando né un incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di potenzialità depurativa, né modifiche di aree inondabili e/o aree in zona di suscettività al dissesto medio alta.

Andora, 13.12.2019

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