gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissati alla muratura con "trucchi" e staffe in vista;

- **le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta a base di calce o ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: bianco** (da utilizzare esclusivamente per bordure finestre, frontalini e cielini dei balconi, strisce, cornicioni, camini ecc. ..), **rosa, verde, giallo,** grigio**; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura di pietra o di elementi prefabbricati** o in alternativa in intonaco strollato;
- è ammessa la realizzazione di facciate del tipo a "cappotto" allo scopo di raggiungere i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico, purchè in caso di intervento parziale, questo sia esteso alla totalità della superficie di almeno un fronte del fabbricato;
- **i muri esterni di sostegno dovranno essere in pietra di cava a vista (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di rivestimento) non più alti di 3,50 m;**
- **i balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili di alluminio);**
- **i serramenti con persiane alla genovese saranno realizzati in legno, in metallo o in profili di alluminio preverniciato.**
- **le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo** (autobloccanti). **Le cancellate e le recinzioni, non più alte di 2,00 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale** fatto salvo il completamento di preesistenze, nel qual caso occorrerà uniformare i materiali e le altezze a quelle dei muri preesistenti, e comunque non superiori a m. 1
- **Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona, secondo le indicazioni delle norme agro-forestali.**

Il progetto unitario dovrà essere esteso all'intero ambito, prevedere i relativi servizi (verde attrezzato e parcheggi pubblici oltre all'area di 600 mq sistemata a posteggio pubblico alberato), tutte le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi (o box) pertinenziali da realizzare, completamente interrati, **sotto l'edificio o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che dovranno essere progettate su tutta l'area d'intervento** ed assoggettati al vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 20 quater comma 2 delle presenti norme e dell'art. 19 comma 2 della L.R. n°16/2008.
I collegamenti alla viabilità esistente e i nuovi tratti di strada dovranno essere rispettosi dell'ambiente, aderire il più possibile alle quote naturali del terreno per ridurre al minimo la costruzione di muri di sostegno. Questi non potranno essere più alti di m 3,50 e dovranno essere realizzati in pietra a vista.
La gestione e la manutenzione delle aree pubbliche (urbanizzazioni secondarie) saranno disciplinate attraverso la convenzione allegata al permesso di costruire.
~~Sulla tav. 27 SP è riportata la tipologia relativa alle aree e al volume: il disegno è da intendersi quale "ipotesi guida" degli obiettivi che l'intervento dovrà conseguire. Esso è quindi suscettibile di modifiche, nel rispetto dei parametri urbanistici fissati e di tutte le presenti norme.~~

Norme agro-forestali (regime di P.T.C.P.: COL-ISS): art. 96.

Norme geologiche e geotecniche (regime di P.T.C.P.: MO-B): art. 87.1a.1f.

Scheda prescrittiva n° **34**	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R_B41**	Toponimo VIARZO (Ciosi)

SUPERFICIE TERRITORIALE mq 6.120
ABITANTI INSEDIABILI n° 15

Caratteri urbanistici dell'ambito: **area edificata a ponente del centro storico di Quiliano.**
Si caratterizza per un disegno urbano, frammentario e carente di aree a posteggio e di servizi.
La qualità mediocre ed eterogenea dei volumi esistenti non consente di individuare alcuna tipologia di base per cui i nuovi interventi dovranno riferirsi all'edilizia del centro di Quiliano.
La previsione di questo ambito di riqualificazione, oltre alla nuova volumetria prevista, tende ad adeguare in termini di servizi (strade, parcheggi e verde attrezzato) anche l'adiacente ambito di conservazione C_B30 (composto da tre subambiti).

Servizi e infrastrutture: ~~la tav. 27 SP, che illustra la tipologia d'intervento, indica un~~'area a verde attrezzato e diverse aree a parcheggio pubblico lungo la strada a monte che definisce l'ambito.

La convenzione è approvata con deliberazione dalla Giunta Comunale ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

6. Per ogni ambito di riqualificazione R_B si può operare o in regime di permesso di costruire convenzionato, o tramite P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo), osservando le prescrizioni stabilite dalle seguenti schede:

Scheda prescrittiva n° **33 bis**	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R_B35**	Toponimo PILALUNGA

SUPERFICIE TERRITORIALE mq ~~4.200~~ 8.244
ABITANTI INSEDIABILI n° ~~32~~ 55

Caratteri urbanistici dell'ambito: **è inserito nell'ambito di conservazione C_B35. L'intervento, di riqualificazione residenziale, varrà a completare l'immagine dell'area che si presenta a valenze diverse per l'attività commerciale del mercato all'ingrosso di Pilalunga. Sul lato verso il fiume è localizzato un posteggio pubblico per non meno di 30 auto.** L'ambito ricade parzialmente in zona A (t= 50 anni).

Servizi e infrastrutture: ~~la tav. 27' SP, che illustra la tipologia d'intervento, indica un'~~ area da sistemare a posteggio pubblico alberato (per non meno di 30 auto - pari a 600 mq) da cedere al Comune oltre le prescritte aree a standard.

Titolo abilitativo: ~~**permesso di costruire convenzionato o tramite P.U.O.**~~ unico P.U.O. attuabile anche con due diversi permessi di costruire convenzionati

Destinazioni d'uso consentite: residenza e/o altre destinazioni ammesse ai sensi del precedente art. 6 ma tali da non generare traffico pesante, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme edilizie e architettoniche (regime insediativo di P.T.C.P.: IS-MO-B): l'attuazione dell'ambito è subordinata a progetto d'intervento unitario ~~secondo le indicazioni della tav. 27' SP.~~
La realizzazione dovrà essere disciplinata da convenzione attuativa in conformità al punto 5 del presente articolo.
Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
Sf = ~~3.024~~ 5935 mq
Du = residenza e/o altre destinazioni ad essa compatibili
Te = edifici a blocco o a schiera a tre piani
It = 0,19 mq/mq
If = 0,27 mq/mq
Ri = 0,30
H = 10,00 m
Dc = 5,00 m
~~De~~ D= 10,00 m
Ds = 5,00 m, salvo maggiori distanze previste dall'art. 25
Pp = ~~1 mq ogni 3,5 mq di superficie di riferimento Sr~~ 35 mq. ogni 100 mq. di S.A.
Standard (area per opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva) = 18 mq per il numero degli abitanti insediabili, oltre a 600 mq di posteggio pubblico in fregio alla strada provinciale.

In conformità al punto 5; a1) del presente articolo, nella convenzione dovrà essere posto a carico ~~del soggetto attuatore~~ dei soggetti attuatori, oltre agli standard prescritti, l'onere economico per la progettazione e l'esecuzione dell'area a parcheggio pubblico; l'adempimento di tale prescrizione è preliminare alla costruzione ~~del nuovo volume~~ dei nuovi volumi.
L'ambito R_B35 ricade nel regime IS-MO-B di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: esso si applica nei casi in cui l'insediamento non costituisce valore meritevole di tutela.
L'intervento previsto, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, deve determinare un'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.
Relativamente alle caratteristiche architettoniche e ai materiali di finitura, l'intervento dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni:
- **la copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di**

ART. 62 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R_B: AREE URBANE SATURE O DI COMPLETAMENTO

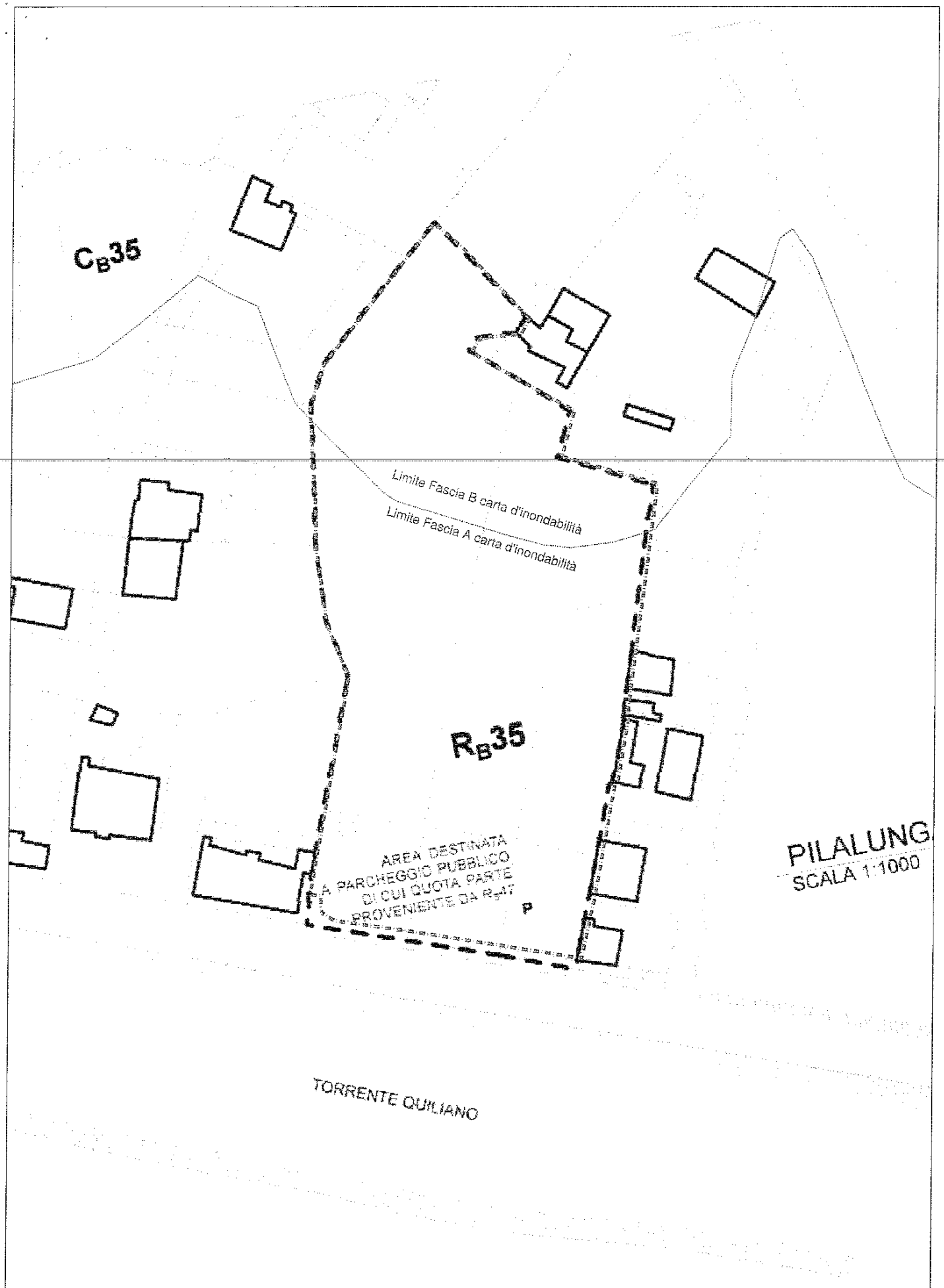
1. Sono parti di territorio non edificate, periferiche o inserite in aree urbane sature o di completamento edificate dopo il 1942.
   Per tale particolare collocazione rivestono interesse ambientale che ne condizionano, in senso tipologico, la possibile edificazione.
   Per esse, la previsione del P.U.C. tende a completare e riqualificare un tessuto urbano in alcuni casi privo di particolari valori ambientali e caratterizzato da un'edilizia che non ha saputo organizzarsi in termini urbanistici coerenti.

2. **Le tipologie d'intervento, previste dal P.U.C. per questi ambiti, sono rappresentate sulle tav. 27[I] SP; 28[I] SP da ritenersi prescrittive per quanto si riferisce ad indici di fabbricabilità, volumi, altezze, distanze ed aree ad uso pubblico (verde e parcheggi), in conformità alle schede seguenti.** ~~**Le indicazioni grafiche, contenute nelle precitate tavole, sono da ritenersi indicative per gli obiettivi da conseguire nella fase progettuale.**~~

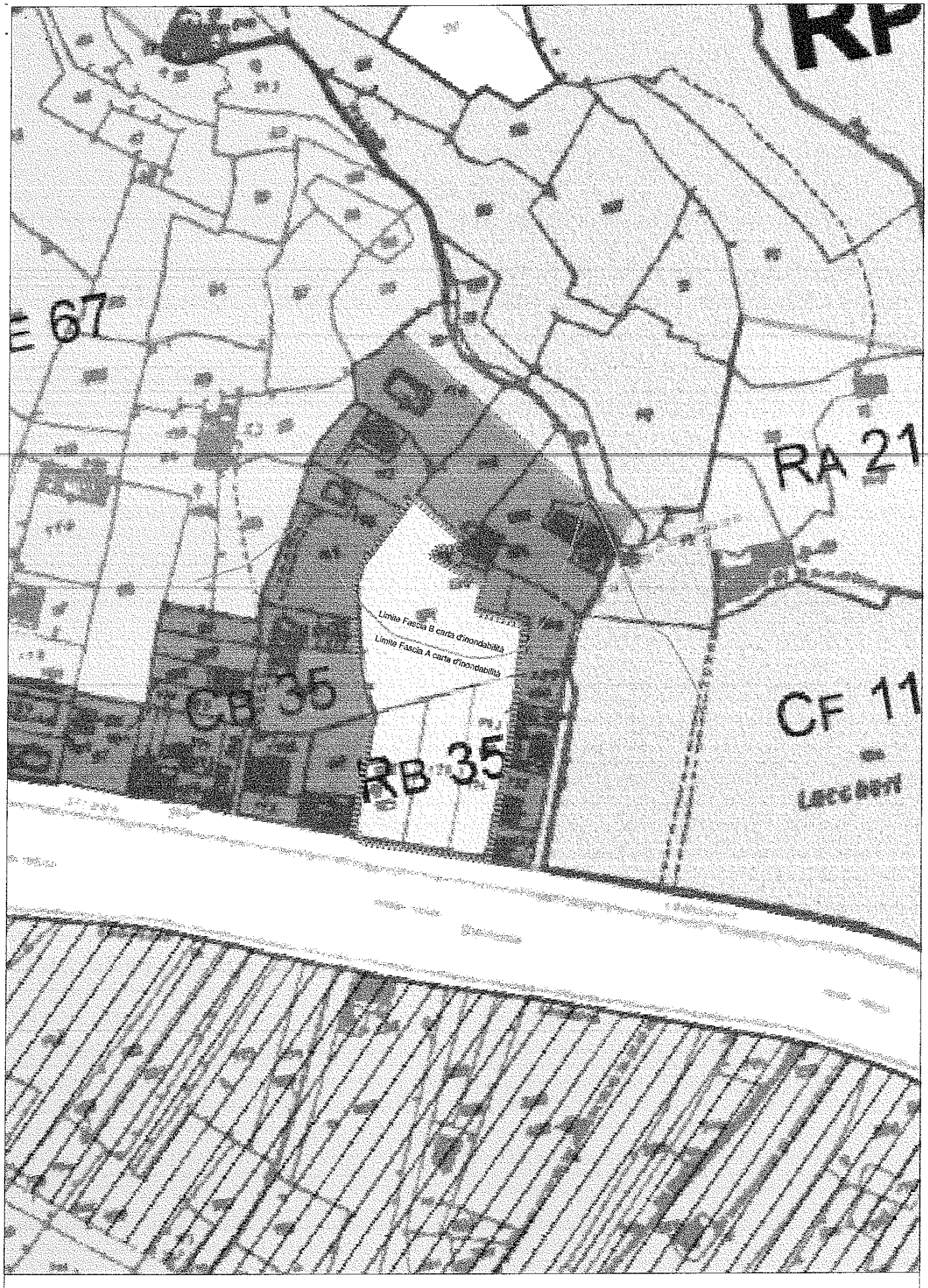
3. **Gli eventuali interventi su edifici di pregio (art. 34) o antichi (art. 35), compresi negli ambiti di riqualificazione R_B, devono adeguarsi alle norme di cui al Titolo V ("Codice dei materiali") ed agli artt. 12; 13; 14;** 15; **16.**
   Inoltre si prescrive:
   - **che le nuove recinzioni possono essere realizzate esclusivamente con sottostanti muretti non più alti di 50 cm, salvo completamento di preesistenze** nel qual caso occorrerà uniformare i materiali e le altezze a quelle dei muri preesistenti, e comunque non superiori a m. 1. **L'altezza complessiva, muretto e recinzione, non potrà superare i 2,00 m. Le fasce coltive e gli orti sono regolamentati dall'art. 49 delle presenti norme.**
   - **che i muri esterni di sostegno lungo le strade e le fasce dei terreni, compresi nelle perimetrazioni degli ambiti R_B, non devono superare l'altezza di 3,50 m e devono essere costruiti in pietra di cava a vista, a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra. Nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro esistente, il titolo abilitativo può prescrivere l'utilizzo di materiale, forme, dimensioni e finiture analoghe a quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste siano rifatte in pietrame di cava in tutto simile a quello dei muri in pietra a vista.**
   - **che gli eventuali serbatoi d'acqua e GPL devono essere sistemati interrati in modo da non incidere nel disegno ambientale.**

4. Sui volumi localizzati negli ambiti R_B, edificati dopo il 1942 in evidente contrasto ambientale, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III Capo I delle presenti Norme.
   Negli interventi di manutenzione straordinaria i richiedenti dovranno uniformarsi nella scelta dei colori, dei materiali e delle finiture, alle prescrizioni che, caso per caso, il Comune si riserva di indicare attraverso le proprie strutture tecniche. Le prescrizioni date dal Comune potranno comportare anche demolizioni e/o sostituzioni di elementi di finitura (cornicioni, parapetti, serramenti, cancellate) in evidente contrasto tipologico.
   È ammessa la ricomposizione dei prospetti in conformità alle caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto edilizio prevalente.
   È altresì consentito, su quei volumi con copertura piana, realizzare delle falde inclinate con manto di copertura in ardesia, coppi in laterizio o tegole marsigliesi; gli spazi ricavati nel sottotetto sono disciplinati dall'art. 36 delle presenti norme.

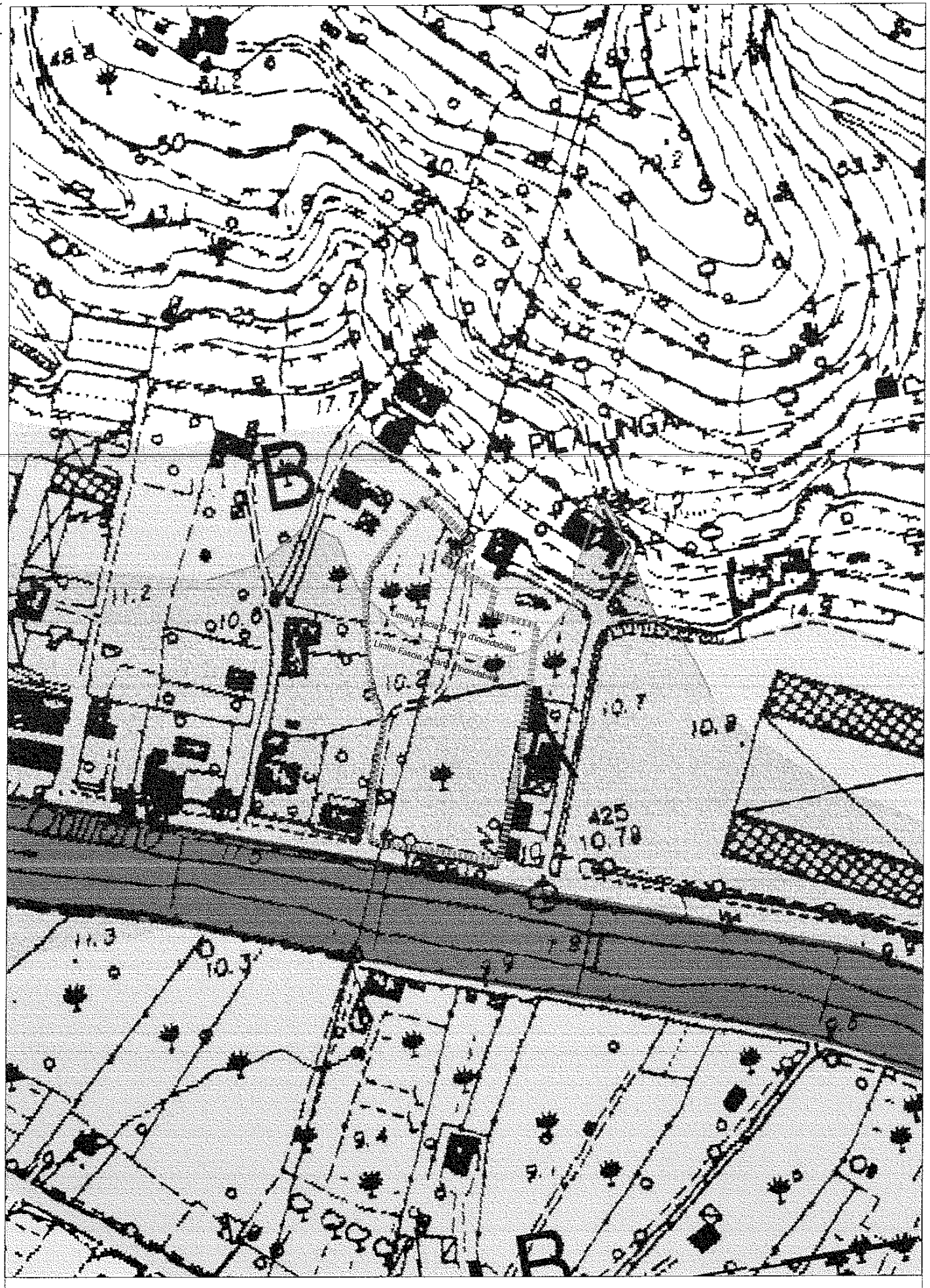
5. Il progetto per le nuove edificazioni da presentare a cura e spese del soggetto attuatore deve essere corredato di atto unilaterale d'obbligo che dovrà prevedere:
   a) l'esecuzione diretta:
      1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendono necessarie; tali opere dovranno comprendere anche, per ogni ambito di riqualificazione, l'esecuzione -a carico degli operatori- dei lavori necessari ad adeguare, a ripristinare, ad allargare e pavimentare (in conformità ai precedenti articoli 25; 26; 27) la viabilità esistente che dovrà collegare l'ambito alle aree adiacenti.
      2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino d'utenza interessato dall'intervento da reperirsi anche al di fuori di esso.
   b) la cessione delle opere di cui ai precedenti punti 1 e 2, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le norme della legislazione vigente in materia;
   c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.



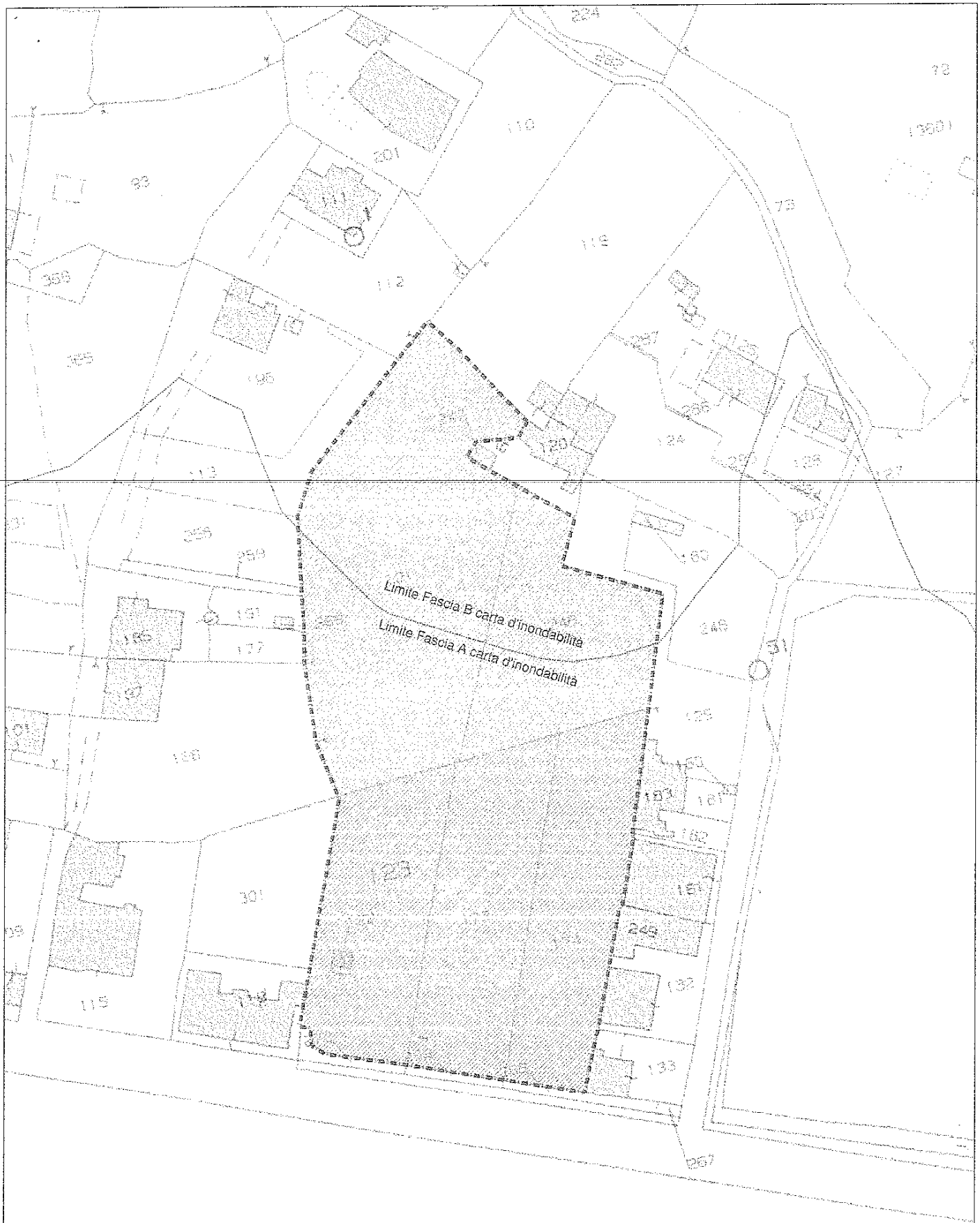
ESTRATTO DELLA TAVOLA 27""SP VAR DEL PUC - CON INDIVIDUAZIONE FASCE A E B CARTA D'INONDABILITA - scala 1:1000



ESTRATTO DELLA TAVOLA 23'SP a.VAR DEL PUC - CON INDIVIDUAZIONE FASCE A E B CARTA D'INONDABILITA - scala 1:2000

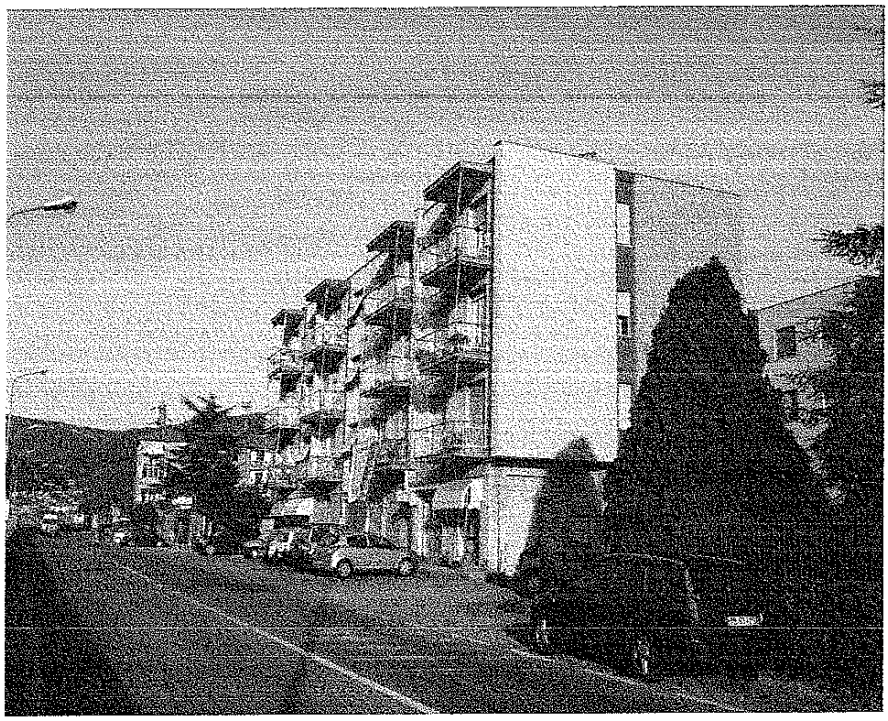


ESTRATTO CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA' - PIANO DI BACINO - scala 1:2000



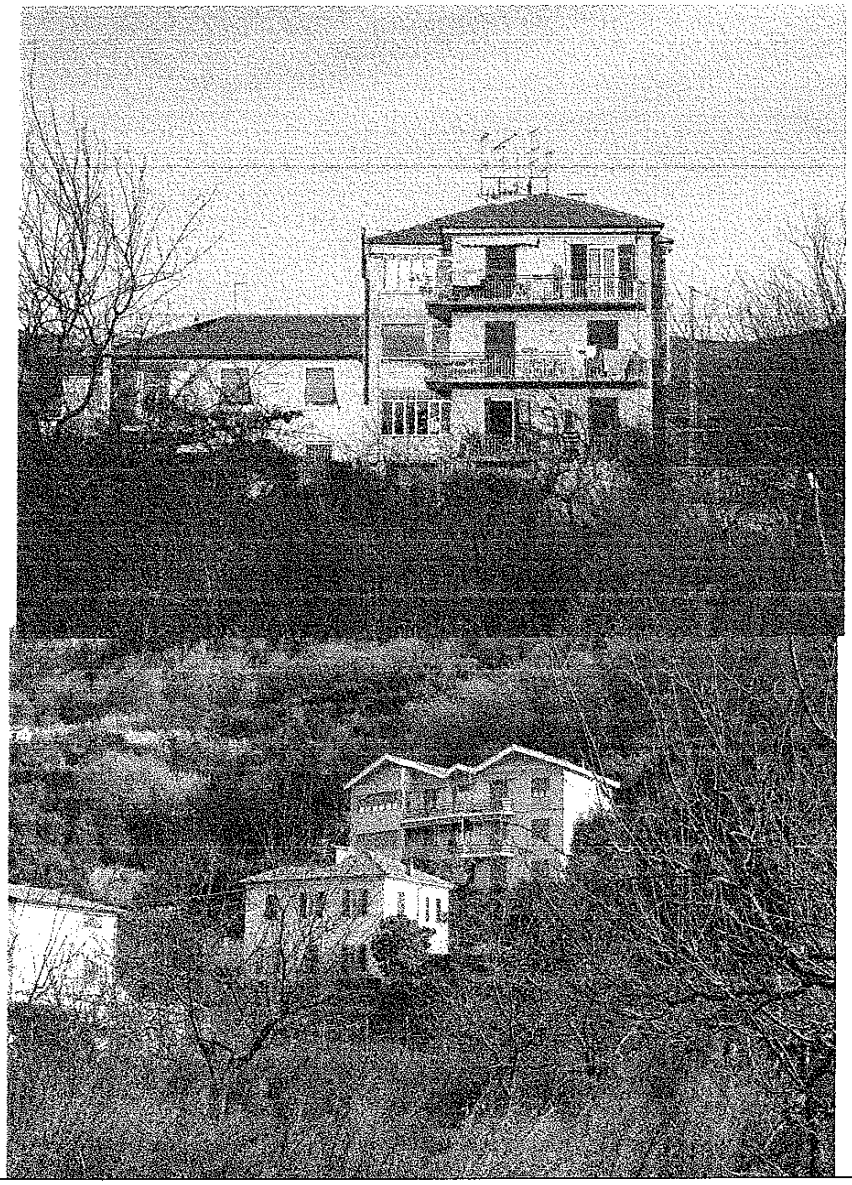
ESTRATTO CATASTALE - CON INDIVIDUAZIONE FASCE A E B CARTA D'INONDABILITA' - scala 1:1000





modificare, nella scheda prescrittiva 33 bis delle NA, nelle "Norme edilizie e architettoniche" la disciplina delle "Tipologie Edilizie" (Te) che prevede la possibilità di realizzare edifici a blocco o a schiera a tre piani. La modifica richiesta è relativa alla possibilità di portare a quattro i piani fuori terra. Come accennato, con la quantità di area a disposizione in fascia B e considerando altresì le necessarie distanze dai confini e fra gli edifici, non risulta possibile soddisfare il carico insediativo disponibile mantenendo una tipologia architettonica a blocco sviluppata su tre piani. Il suddetto carico insediativo verrebbe invece soddisfatto qualora il numero dei piani degli edifici di nuova realizzazione arrivasse a quattro.

In seguito vengono riportare alcune immagini rappresentative dell'edificato nella parte di tessuto suburbano limitrofo all'ambito oggetto dell'osservazione. Si evidenzia pertanto che sono presenti diversi esempi di manufatti che si sviluppano su 4 piani fuori terra.



OSSERVAZIONE N° 1

SCHEDA PRESCRITTIVA	33bis
AMBITO DI CONSERVAZIONE/ RIQUALIFICAZIONE O DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE **Rb35**
TOPONIMO	PILALUNGA
TAVOLE	23' SP.a/V – 27''' SP/V
NA	ART. 62

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

Premesso:

- che il Progetto Preliminare del PUC amplia la zona Rb35, in località Pilalunga, verso monte, con un incremento da circa 4.200 mq a circa 8.244 mq di area con indice f. di 0,27 mq/mq e individua, nella medesima zona, un'area adibita a Parcheggi Pubblici in prossimità della strada parallela al torrente Quiliano, attuabile con un unico PUO e anche con due diversi Permessi di Costruire,
- che le Società NICOL-EDIL e Immobiliare Liguria 2000 sono le uniche proprietarie dell'area in oggetto come mostra l'estratto catastale allegato con l'individuazione delle proprietà,
- che l'ambito ricade parzialmente in Zona A del Piano di Bacino, come anche indicato nelle N.A all'art. 62, scheda prescrittiva n° 33bis, comma relativo ai caratteri urbanistici dell'ambito, individuando il limite di inondabilità tra la Fascia A e la Fascia B, nella parte verso monte del compendio Rb35,

Considerato:

che l'area ricadente in Fascia A di inondabilità (zona rossa inedificabile, t = 50 anni), riguarda circa i 3/4 verso valle dell'intera zona Rb35, ritagliando il solo quarto edificabile verso monte, come evidenziato negli allegati grafici allegati. Il compendio complessivamente misura circa 8.244 mq dei quali solo 2.500 mq c.a. risultano edificabili. Tale area, assai esigua, non è sufficiente ad ospitare la SA consentita mantenendo una tipologia insediativa consona con il tessuto esistente, ed evitando densità edilizie eccessive.

Le società NICOL-EDIL e la Immobiliare Liguria 2000, al fine di risolvere il problema accennato pocanzi ed al fine di favorire l'intenzione dell'Amministrazione di realizzare il parcheggio pubblico in fregio a Via Torcello, intendono proporre a codesta spettabile Amministrazione Comunale una variazione alle norme edilizie dell'ambito di riqualificazione Rb35. Nella fattispecie si richiede di

COMUNE DI QUILIANO
Data di arrivo: **13/04/2012**
Prot. N. **0004563** Data Prot. 14/04/2012
Titolario 10.10.2

Al Comune di Quiliano
Settore Urbanistica

Località Massapè 21
17047 – Quiliano - SV

OGGETTO	PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 E SMI.

I sottoscritti, Geom. ***Adriano Nicolini,*** nato ad Albissola Marina il 13 marzo 1934, residente in Savona, in Corso Tardy e Benech n° 7, cf: NCL DRN 34C 13A 165P, in qualità di Socio Accomandatario della Società NICOL-EDIL Impresa di Costruzioni di Nicolini Geom. Adriano & C. S.a.s. con sede legale in Finale Ligure, Via Colombo n°10/3 C.F. E P.IVA 00970290094, proprietaria dei terreni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Quiliano, foglio n° 37, mappali n° 121 – 246 e ***Cristina Maria Bonanomi,*** nata a Vimercate (MI) il 16 ottobre 1966, residente in Quiliano, in via San Pietro n° 5, cf: BNN CST 66R 56M 052I, in qualità di Amministratore Unico della Società Immobiliare Liguria 2000 con sede legale in Savona, Via Paleocapa n°20/16 P.IVA 01014520090, proprietaria dei terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Quiliano, foglio n° 37, mappali n° 122 – 123 – 173 – 174,

presentano la seguente osservazione al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi . Tale osservazione è in numero di UNA, allegata alla presente nota.

Si allega altresì:

- Copia di estratto catastale con individuazione delle proprietà;
- Copia estratto Carta delle Fasce di inondabilità del Piano di Bacino con indicazione del limite tra Fascia A e Fascia B;
- Copia estratto tavola 23'SP a.VAR e 27'"SP VAR con indicazione del limite tra Fascia A e Fascia B della carta d'inondabilità;
- estratto delle NTA in Variante;

Savona, 13 aprile 2012

Firmato

IMMOBILIARE LIGURIA 2000 S.R.L.
VIA PALEOCAPA, 20/16
17100 SAVONA
P.I.V.A. 01014520090

Impresa Costruzioni
NICOL EDIL S.a.s.
di Nicolini Geom. Adriano & C.
Telefoni 019/806.901 uff. 601033 ab.
Via Colombo, 10/1 17024 FINALE L. (SV
P. IVA 00970290094