COMUNE DI QUILIANO
PROVINCIA DI SAVONA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO DEFINITIVO



VARIANTE 2013
PROGETTO DEFINITIVO

Novembre 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Risposte alla D.G.R. n. 724 del 29/07/2016

fascicolo

E

elaborazione del piano

mva.studio architettura&urbanistica | marco vallarino architetto
via XXV Aprile 41/19 _ 17047 Vado Ligure (SV) tel. e fax 019. 885100
e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

collaboratori

arch. Valentina Baldizzone
arch. Francesca Rossi

Ufficio Urbanistica
Responsabile del Servizio

geom. Alessandro Giaccardi

contributi specialistici

avv. Franco Aglietto - consulenza ed assistenza giuridico-amministrativa

dott.sa Maria Teresa Carbone - consulenza ed assistenza in materia di commercio

mva.studio
architettura & urbanistica
marco vallarino architetto

Partita I.V.A. 01197710096 C.F. VLLMRC72A27I480I

via xxv aprile 41/19, 17047 vado ligure (sv) tel. e fax 019_885100 e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

COMUNE DI QUILIANO

Provincia di Savona

PIANO URBANISTICO COMUNALE _ VARIANTE 2013

PROGETTO DEFINITIVO

PREMESSE

Il Comune di Quliano è dotato di PUC in vigore dal 05/06/2009. Successivamente con DCC n. 50 del 21/12/2011 ha adottato la denomiata "Variante 2011" di PUC, ai sensi dell'allora vigente art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., di aggiornamento ed adeguamento dello strumento urbanistico nei seguenti termini:

1. modifica della disciplina edilizia n adeguamento all L.R. n. 16/2008;
2. adeguamento ai disposti di cui alla L.R. n. 1 /2007 (Testo unico del commercio);
3. Adeguamento ai dell'art. 36 alla legge sottotetti;
4. Modifica ed aggiornamento di ambiti e distretti del PUC vigente ed in particolare:
   - Località Valleggia ambiti Cd 48 (riduzione produttivo) e formazione nuovo ambito Rb47;
   - Località Pilalunga ambiti Rb 35 (ampliamento) e Cb 35 (incremento di S.A.);
   - Località Pialalunga ambiti Ra21 (riduzione), Rp 70 e Rt 113 (riduzione carico insediativo);
   - Frazioni di Cadibona, Roviasca e Montagna ridimensionamento delle Ra con frazionamenti;
   - Località Longhetti e Tecci costituzione dei nuovi ambiti di presidio Rp 108' e Rp 109';
   - Quiliano centro riduzione della superficie deli ambiti Rd 53;
   - Località Tecci ampliamento dell' ambito produttivo Cd 47 con accorpamento Rp 107 cambio destinazione d'uso;
   - Località Valleggia ambito Rb 45;
   - Quiliano centro ambiti Cb 30'' e Rb 43';
   - Tiassano ambito Rb 46'' aumento di indice;
   - Quiliano "Serra Roncallo" trasferimento indice da Ce a Cb;
5. Modifica della disciplina di livello puntuale;
6. Modifica ed approfondimento della disciplina sul risparmio energetico

Il settore VIA, con nota n. PG/2012/53126 del 05/04/2012 ha ritenuto che la "Variante 2011" avesse contenuti estensivi rispetto al PUC vigente, sia rispetto all'incremento del carico insediativo e rientrando nella casistica delle varianti agli strumenti di pianificazione da sottoporre a verifica di assoggettabilià ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Partita I.V.A. 01197710096 C.F. VLLMRC72A27I480I

via xxv aprile 41/19, 17047 vado ligure (sv) tel. e fax 019_885100 e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

Successivamente, con DCC n. 21 del 04/06/2013 il Comune ha adottato l'elaborato "Rischio incidente Rilevante" relativo all'attività della Sarpom s.p.a..

Con la DCC n. 24 del 05/08/2013 ha nuovamente adottato la variante urbanistica comprensiva di rapporto preliminare, ai fini dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 32/2012.

La procedura di Verifica di Assoggettabilità sulla variante (denominata "Variante 2013") si è conclusa con il Decreto Dirigenziale n. 3232 del 21/10/2015, con cui si è disposto di non assoggettare a VAS a cndizione del rispetto di una serie di prescrizioni di rivisitazione di alcune previsioni relative a specifici ambiti.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto quindi ad adeguare la documentazione ai rilievi contenuti nel Decreto Dirigenziale del settore VIA n. 3232 del 21/10/2015 approvando con DCC n. 8 del 01/03/2016:

- Le controdeduzioni alle n. 73 osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione della variante al PUC adottato con DCC n. 24 del 05/08/2013;
- Le determinazioni comunali in merito al Decreto Dirigenziale n. 3232 del 21/10/2015 nei seguenti termini:
  - inserimento limitazioni individuate dall'art. 5 bis delle norme delle zone ricadenti in fascia A e B del Piano di bacino;
  - adeguamento delle prescrizioni agi ambiti Ra21, Rb 46", Rd59
  - modifica dei rapporti di permeabilità delle aree contenute negli ambiti di intervento;
  - Adeguamento del titolo X
- Gli elaborati definitivi grafici e normativi in adeguamento al parere sulla procedura di verifica di Assoggettabilità di cui al Decreto Dirigenziale n. 3232 del 21/10/2015 costituenti la variante di PUC.

In data 28/04/2016 si è svolta la conferenza dei servizi illustrativa inerente la variante di PUC adeguata ai rilievi di cui al D.D. n. 3232 del 21/10/2015. A seguito di quanto emerso durante il corso del dibattimento prima dell'approvazione definitiva è stato necessario recepire ancora alcuni aspetti.

Con DGR n. 724 del 29/7/2016 La Regione Liguria ha formulato le proprie osservazioni alle quali si è provveduto all'adeguamento degli elaborati del P.U.C. in conformità alle disposizioni della L.R. 36/1997 e come meglio sviluppato nel prosieguo della presente relazione.[1]

1. MODIFICA ED AGGIORNAMENTO DI AMBITI E DISTRETTI DEL PUC VIGENTE

1.3 Pilalunga – Ambiti RA21, RT113, RB35, CB30: è stato ridotto l'ambito RA21 (da 25.787 mq. a 15.490 di superficie fondiaria) con conseguente diminuzione della capacità insediativa riassegnando le aree negli

[1] La numerazione dei paragrafi di risposta corrisponde esattamente a quella della DGR n. 724 del 29/7/2016

ambiti limitrofi RP70" ed RT 113. L'ambito RB35 torna alle previsioni insediative originarie, ossia mantenendo il numero degli abitanti insediabili e della superficie agibile nelle quantità previste dal piano vigente. Per raggiungere tale valore - avendo la variante aumentato la superficie fondiaria - è stato necessario ridurre gli indici di fabbricabilità portandoli ai valori di 0,123 mq/mq per l'indice territoriale e di 0,137 per l'indice fondiario.

1.4 Montagna – Ambiti RA23 e RA24: E' stato rilevato che parte del sub-ambito RA24"' ricade in zona Pg3A e pertanto nella scheda di ambito è stata data evidenza a tale circostanza allo scopo di escludere la porzione interessata dall'edificazione salvaguardando tuttavia l'indice di edificabilità.

1.7 Valleggia – Ambiti RB45, RB47, RB48, RE66, RD59, CD48, CD57, TD57: Per l'ambito RB45 la scheda rimanda allo specifico Piano Particolareggiato. Effettivamente, nelle precedenti versioni della variante, pur richiamando il Piano Particolareggiato, si era trascurato di rettificare i dati dimensionali, sia della modifica di perimetro e superficie che dei dati relativi all'insediabilità. In accoglimento alle osservazioni della DGR 724 del 29/07/2016 i contenuti della tabella di cui all'art. 101 sono stati aggiornati.

Ambito RE66: dopo attenta verifica di tutti i parametri è emerso che la superficie territoriale dell'intera RE66 era originariamente viziata da un errore, derivante dalla determinazione grafica dell'area. La verifica effettuata vettorialmente ha restituito il reale valore della superficie riportato nella tabella dell'art. 101 e nella scheda n.62 delle norme. Da ciò ne consegue l'esattezza dei dati e pertanto i valori di variante si possono ritenere confermati, sia per la RE66 sia per il nuovo ambito saturo RB48.

Per quanto concerne l'ambito RD59, pur avendo già recepito le indicazione del settore VIA si è ulteriormente specificato nella scheda n. 51 le modalità di mantenimento ed implementazione della fascia ecologica, demandando per i dettagli esecutivi ad una mirata relazione agronomica da allegare agli elaborati progettuali.

L'ambito CD48 è stato ridotto a favore della nuova zona residenziale RB47. Ricadendo all'interno della fascia C e limitrofo alla zona B, è stato dato atto nella specifica scheda di subordinare gli interventi di nuova edificazione al piano di protezione civile comunale.

L'ambito CD57 (ex TD57) sede dell'insediamento Nordiconad non prevede ulteriori interventi edilizi. In accoglimento a quanto indicato nella DGR 724 del 29/07/2016 nella scheda n. 45bis sono stati meglio illustrati gli ulteriori interventi, di implementazione della fascia verde demandando la scelta delle essenze ad una più approfondita relazione agronomica. Nella scheda n. 45bis è stato rettificato il richiamo al regime di P.T.C.P. e nella tavola 37"SP è stato corretto il colore della campitura adeguandolo alla colorazione degli ambiti CD.

Partita I.V.A. 01197710096 C.F. VLLMRC72A27I480I

via xxv aprile 41/19, 17047 vado ligure (sv) tel. e fax 019_885100 e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

1.9 Longhetti e Tecci – Ambiti RP108', RP109', RP109, CD47, RP107, RD52: Sono stati creati due nuovi ambiti di presidio ambientale RP108' e RP109' che non prevedono edificazione ai fini residenziali ma solamente finalizzata alla realizzazione di manufatti agricoli funzionali al fondo.

L'ampliamento dell'ambito produttivo CD47 è stato finalizzato all'aggiornamento della cartografia vigente che inseriva un'attività produttiva all'interno dell'ambito di presidio RP107 e quindi in contrasto di zona. La modifica è pertanto riconducibile ad una mera presa d'atto della situazione realmente esistente sul territorio.

Per quanto riguarda gli ambiti RD52, RD53, CB33 nonostante nelle schede specifiche sia già stato fatto rimando alle prescrizioni di cui al nuovo art. 5bis, è stata data ulteriore rilevanza all'interferenza con le fasce A e B di piano di bacino, evidenziando la possibilità di effettuare nuovi interventi solamente corredando il progetto con gli elaborati relativi alle opere necessarie all' adeguamento idraulico, fatti salvi i casi in cui i progetti siano già approvati o in corso di approvazione.

2. RIDUZIONE E/O RIDEFINIZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO INDIVIDUATE A PROTEZIONE DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

La variante 2013, fin dalla sua prima stesura, proponeva una consistente riduzione delle fasce di rispetto poste a protezione dei nuclei storici in quanto, in alcuni casi, ritenute eccessivamente penalizzati ed estese. In particolare alcune zone maggiormente pianeggianti avrebbero potuto predisporsi alla realizzazione di piccoli manufatti agricoli con caratteristiche ben definite dall'art. 48 delle norme. Nell'ultima versione, a seguito della soppressione di alcuni ambiti, la variante ha previsto altresì l'estensione delle fasce di rispetto in luogo degli ambiti soppressi. La DGR 724 del 29/7/2016 ha tuttavia chiesto di ripristinare ed ulteriormente potenziare le fasce di rispetto e precisamente:

- E' stata estesa la fascia di rispetto tra gli ambiti Rp69 e RP107';
- E' stata resa maggiormente uniforme intorno all'Ambito CA12;
- E' stato predisposto un collegamento di unione tra le fasce di rispetto degli ambiti CA19 Bergaggi e CA20 Abrani lungo la viabilità di collegamento tra i due nuclei.

- E' stata istituita una nuova fascia di rispetto su parte della superficie dell'ex ambito RA29 individuando una striscia della larghezza di circa m. 20,00 allo scopo di ottenere una uniformità lungo la strada quale prosecuzione della fascia di cui al punto precedente;
- Sono state riportate alla vigente estensione le fasce di rispetto intorno ai nuclei CA8, CA7, CA10.

Partita I.V.A. 01197710096 C.F. VLLMRC72A27I480I

via xxv aprile 41/19, 17047 vado ligure (sv) tel. e fax 019_885100 e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

3. ADEGUAMENTI DELLE NORME DI CONGRUENZA E CONFORMITA' DEL PUC VIGENTE

Le Norme di Attuazione di Congruenza e Conformità sono state aggiornate e revisionate. Come richiesto, allo scopo di ottenere una maggior semplicità di consultazione, prima del Titolo I è stato inserito un'indice riportante l'elenco degli articoli di cui le Norme si compongono.

In linea generale, fatti salvi alcuni casi contenenti esclusioni e rimandi a specifici ambiti del PUC o norme di livello puntuale, le prescrizioni generali relative agli articoli 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20bis, 20ter, 20 quater, 21 e 22 sono state stralciate e rinviate direttamente alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m..Per quanto riguarda l'art. 5 bis si evidenzia come le prescrizioni in esso contenute siano prevalenti rispetto ad altre norme riportanti contenuti analoghi.

Anche per l'art. 36 relativo agli interventi su coperture e sottotetti vale il rimando ai contenuti generali della L.R. n. 24/2001 fatte salve le esclusioni specifiche per le zone CA e specifiche indicazioni.

Sono stati altresì aggiornati secondo le indicazioni della DGR 724 del 29/07/2016 gli art. 38 e 39. Il testo dell'art. 53 bis che riportava integralmente le disposizioni contenute dell'elaborato R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante) sono state stralciate rimandando ai contenuti della DCC n. 21/2013.

Analogamente è avvenuto per gli articoli dal 54 al 56 septies contenenti gli adeguamenti alla disciplina commerciale, in cui sono state stralciate le parti di carattere generale per le quali valgono i contenuti della L.R. n. 1/2007 e s.m. mentre sono state mantenute le disposizioni specifiche per ogni ambito e per la realizzazione degli standard di parcheggio.

5. EDIIZIA SOCIALE ERS E PUBBLICA ERP

Per quanto riguarda l'edilizia sociale ERS e pubblica ERP, l'Ammnistrazione per quando riguarda le quote E.R.P. procederà con una specifica delibera di Consiglio Comunale.

CONCLUSIONI

Nel suo complesso la variante 2013 nella sua versione aggiornata con l'adeguamento alle prescrizioni derivanti prima dalla procedura di assoggettabilità alla V.A.S. e successivamente dalla DGR 724 del 29/07/2016 ha ridefinito l'assetto e l'utilizzo di alcune zone del territorio comunale prefiggendosi di ottenere uno strumento urbanistico maggiormente flessibile e concretamente fondato sulle reali ed attuali esigenze dei cittadini e degli operatori economici, senza mai perdere di vista l'identità culturale del territorio, la qualità dell'ambiente e la salvaguardia delle risorse territoriali e paesaggistiche.

La nuova struttura di piano e le relative norme di attuazione sono componenti di uno strumento che, partendo dall'analisi del pregresso, si pone come scopo il raggiungimento degli obiettivi individuati

mva.studio
architettura & urbanistica | marco vallarino architetto

Partita I.V.A. 01197710096 C.F. VLLMRC72A27I480I

via xxv aprile 41/19, 17047 vado ligure (sv) tel. e fax 019_885100 e-mail info@mva-studio.it www.mva-studio.it

dall'Amministrazione Comunale per risolvere in modo propositivo le situazioni di criticità riscontrate durante questi anni di piena operatività del P.U.C..

Più particolarmente, sono state incentivate le potenzialità per la realizzazione degli ambiti mediante la riconduzione degli stessi a dimensioni più facilmente gestibili da parte dei proprietari, è stato salvaguardato il mantenimento e lo sviluppo delle attività economiche di tipo agricolo e produttivo agevolando altresì il recupero e la valorizzazione degli ambienti collinari liberando spazi dal vincolo di inedificabilità introducendo modalità e norme in modo da non alterare il consolidato equilibrio fra uomo, produzione e territorio.

In limitati e ben individuati casi è stata altresì potenziata l'offerta edificatoria relazionata al raggiungimento di obiettivi legati ad un pubblico interesse quali, ad esempio, l'ottenimento di maggiori spazi a parcheggio, l'ampliamento di strade esistenti o la realizzazione di nuovi collegamenti. Tale incremento ha comportato complessivamente un teorico incremento di abitanti di circa 100 unità che, a fronte di un territorio di circa 52 Kmq., risultano ampiamente assorbibili nel tessuto abitativo del Comune di Quiliano.

Tutte le scelte oltre che dall'analisi tecnica riguardante tutti gli aspetti dall'insediativo al geomorfologico, al vegetazionale, al paesaggistico, sono state frutto di ampio confronto coniugando le esigenze dell'Amministrazione con quelle della pianificazione, assicurando il rispetto e la qualità dell'ambiente sempre nell'ottica di un'oculata gestione del patrimonio territoriale

Complessivamente, rispetto alle proposte della variante 2011 e 2013, a seguito degli ulteriori interventi di ridimensionamento degli ambiti e degli indici di edificabilita' il carico insediativo previsto dal P.U.C. e' stato ulteriormente ridotto a favore di una maggiore estensione delle zone di presidio.

Tabella di raffronto del carico insediativo

	Incremento di Sup. Agibile	Totale Sup. Agibile	Abitanti esistenti	Abitanti insediabili	Totale abitanti
2005	116.718	505.737	15.551	4.651	20.202
2013	76.056	465.166	15.568	3.092	18.570
2016	**72.213**	**461.835**	**15.568**	**2.872**	**18.440**

Vado Ligure, 14 novembre 2016

Il progettista:
arch. Marco Vallarino