



Comune di QUILIANO

PROVINCIA di SAVONA

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO
SPORTELLINO UNICO DELLE IMPRESE - INFORMATICA

P.U.O.

Piano Urbanistico Operativo Loc. Valleggia - Ambito RB45 di P.U.C.

(ai sensi dell'art.84 co. 2 della l.r. 36 / 1997, mediante
conferenza servizi art.59)

3° VARIANTE

Approvato in conferenza di servizi del ___/___/_____

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, TABELLE DIMENSIONALI
e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. N. AV

SCALA: ---

DATA: Maggio 2002

PROGETTISTA:

Arch. Aldo Cappelletti

Dis. :
Geom. F. Aprile

Verificato R.P. :
Arch. Aldo Cappelletti

AGG.TO: Ott. 2012

Archivio: 728

File: 728- Tav. n.AV .dwg

Direttore Tecnico: Arch. Aldo Cappelletti

Dir:\1-Lavori\N lav\...pre-def-es

Sede legale ed operativa Via L. Mariani n° 23 - 00149 Roma - tel.0655268994 fax.0645425463

E-mail: architime@tiscali.it PEC architime@pec.it

Sede operativa

Via G. D. Cassini n° 46 - 10129 Torino - tel. 01119706432

fax. 01119706963 - E-mail: to.architime@tiscali.it

P. IVA 05681501002 - Registro Imprese di Roma n° 87066/99



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione illustra il contenuto della III variante 2012, per un'illustrazione esaustiva di tutto il P.P., compresa la documentazione fotografica completa, si rinvia alla relazione del 1998, relativa alla I° variante del 2001, e del 2002, relativa alla II° variante .

La presente variante che, come la precedente del 2002, seguirà la procedura prevista dall'art. 84 comma 2 della legge urbanistica R.L. n° 36/1997 e s.m.i. mediante conferenza dei servizi, deriva dalla necessità dell'Amministrazione di rivedere ed adeguare il Piano Urbanistico Operativo (d'ora in poi P.U.O.) relativo alla zona S5 del P.U.C. comunale di iniziativa pubblica vigente in località Valleggia,

Il P.U.O., nel tempo, è stato oggetto di varianti ed aggiornamenti che hanno determinato con l'ultima approvazione (II° variante), mediante il Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 75 del 21/11/2002, lo stato attuale urbanistico.

L'Amministrazione ha quindi individuato i contenuti e gli elementi, nella Delibera di Giunta comunale n. 97 del 12/07/2011, per soddisfare l'esigenza di completare le opere di urbanizzazione collegate agli interventi di tipo privato dei singoli Ambiti di Intervento Organico, d'ora in poi A.I.O., cui è stato suddiviso originariamente il piano.

Le modifiche richieste si possono riassumere:

- a) ambito n. 11- 11a-11s, per la ricollocazione degli standard;
- b) ambito n. 9, per determinare le condizioni necessarie per la realizzazione della strada di collegamento con la località Tassano;
- c) ambito n. 10.s, area campo di calcio, per inserire una normativa che consenta la realizzazione di interventi edilizi nel sottosuolo di aree pubbliche, quali box e magazzini;
- d) modifiche perimetrazione ex piano particolareggiato;
- e) ambiti n. 9,11,12, per la ricognizione dell'attuazione degli A.I.O. e riorganizzazione di quelli da eseguire.

Considerato che i vari A.I.O. sono tutti quasi edificati, è preciso interesse dell'Amministrazione di completare il P.U.O., procedendo all'aggiornamento ed adeguamento del piano, per gli ambiti, ad oggi, liberi.

L'obbiettivo primario è quello di esaurire le previsioni urbanistiche ed edilizie, e, cosa più importante, di completare le opere di urbanizzazione di tutta l'area, che tra l'altro coinvolge i P.U.O. limitrofi, in modo da ottenere un disegno definitivo ed una completa attuazione delle opere di urbanizzazione, d'ora in poi OO.UU..

Descrizione della Variante

A tal proposito, oltre i sopralluoghi ricognitivi, sia dell'area generale, che delle zone interessate alla variante, sono stati effettuati incontri e scambio di corrispondenza con l'Amministrazione, per approfondire gli argomenti e concordare gli interventi.

L'Amministrazione ha fornito, una copia cartacea di tutte le tavole della II° variante precedentemente approvata; una copia informatica, delle planimetrie catastali, della planimetria derivante dalla fotogrammetria regionale, delle foto aeree, della relazione, e delle norme tecniche.

Sulla base della documentazione su indicata e dei rilievi eseguiti è stata redatta una planimetria urbanistica, di base, dello stato attuale, per verificare la completezza dei vari A.I.O., anche con documentazione di progetti in fase di esecuzione, sia edilizi che relativi alle OO.UU..

Di seguito verranno dettagliate le nuove proposte per gli interventi nell'ambito di ogni A.I.O.:

Ambito 10s e 11 (11, 11a, 11s)

La soluzione dei presenti ambiti è quella più complessa, perché nella predisposizione del piano occorre risolvere tre problemi, il primo l'incrocio di due strade con la costruzione di una rotonda, il secondo la nuova sistemazione del campo di calcio, per permettere la realizzazione di una autorimessa interrata per camper e/o magazzini, il terzo la nuova sistemazione del proprietario privato previsto nella precedente variante. Le tre aree, due laterali private ed una centrale di proprietà comunale (10.s), sono interessate ad una sistemazione della viabilità stradale che dovrà permettere agli abitanti di Valeggia di collegarsi direttamente, tramite l'allargamento dell'ultimo tratto di via Vietta, con il sottopasso esistente per accedere alla località Tassano. Nella precedente variante l'allargamento viario avveniva tramite l'esproprio di terreni di proprietà privata (ambito 9), considerato le difficoltà di realizzazione dell'intervento, si è proposto di spostarlo sul lato opposto nella proprietà comunale, e di altri proprietari con cui si è raggiunto un accordo, per rimodellare gli ambiti interessati. Pertanto, nell'ambito 11, a fronte della cessione dell'area necessaria per l'allargamento della nuova strada prospiciente, e consentire l'intervento previsto nell'area adiacente attualmente destinata a campo sportivo (10S), viene spostato leggermente la sagoma dell'edificio previsto, e gli verrà attribuito un maggior volume edificabile, sommando a quello già previsto dal precedente piano, quello relativo al volume incongruo proveniente dalla demolizione di un fabbricato in località Torcello, via Terni, per il quale la proprietaria non può più realizzare nel sito attuale.

Nell'ambito 11.a, originariamente destinato ad aree agricole specializzate da conservare, si è ritenuto di condividere la proposta del proprietario di utilizzare l'area a serre, vista la disponibilità di cedere una parte di aree per il campo sportivo e la viabilità (rotonda), oltre quella necessaria per allargare anche la via che collega via Concessione con via Delfino. A tal proposito al perimetro del P.U.O. viene incorporata la particella 169, perimetrale al piano, per consentire all'interno dell'ambito 11a l'insediamento di una azienda agricola con le relative strutture prefabbricate e quindi facilmente rimosse (tunnel/serra, struttura coperta polifunzionale, tettoia ricovero vasi).

L'ambito 10.s, viene modificato il perimetro dell'area per realizzare, sia la nuova strada, via Vietta, che l'incrocio della nuova rotonda, necessaria per la sicurezza della viabilità, acquisendo anche parte dell'area ricadente nell'ambito 11.a. La variante è necessaria per realizzare sotto il campo sportivo una autorimessa interrata, che con la cessione del diritto di sottosuolo, da parte dell'Amministrazione, a privati, riceverà, sia un nuovo campo con spogliatoi e tutti i servizi occorrenti per il suo utilizzo, che la realizzazione del manto erboso del campo Andrea Ricasso.

Il dimensionamento della rotonda, rispetto alla soluzione iniziale proposta, ha avuto, una riduzione del raggio, in quanto l'Amministrazione non ha voluto interessare un'area di proprietà dell'Autostrada; che ha permesso una traslazione del centro verso gli edifici esistenti. Con il dimensionamento finale della rotonda è possibile far transitare autobus ed autocarri con lunghezza massima di ml. 11,00 degli assi, e nella progettazione esecutiva occorre predisporre una segnaletica, orizzontale e verticale, idonea per l'imbocco della strada proveniente dal sottopasso autostradale che essendo esistente non è stato possibile modificare, per adeguare alla normativa vigente.

Ambito 9 (9, 9', 9'', 9'.s, 9''.s, 9'.a, 9''.a)

Rispetto la sistemazione prevista nell'ultima variante approvata, come richiesto, è stato suddiviso, l'ambito, in funzione delle due proprietà private, mantenendo, complessivamente, volume edificabile, area lotto e degli standard. Sono invece state modificate l'ubicazione delle sagome degli edifici, e spostate le aree previste a parcheggio pubblico sul nuovo fronte stradale, per meglio essere utilizzate anche dagli utenti del campo sportivo, considerato il fatto che quelli previsti nell'ambito 11.s, con la costruzione della rotonda verranno eliminati. Lo spostamento dei parcheggi pubblici sul lato strada ha permesso di spostare gli edifici più distanti dalla viabilità, diminuendo così il rumore e lo smog proveniente dalla stessa.

Nella prima proposta i due fabbricati venivano posizionati in adiacenza, con orientamento parallelo alla strada, per aumentare la capacità del verde privato e mantenere le sagome gemelle degli edifici,

ma l'Amministrazione ha preferito che le costruzioni fossero distinte, e quindi per mantenere le sagome rispetto alla conformazione dei singoli lotti è stato necessario ruotare di 90° gli stessi. Inoltre sono state mantenute le sagome e le tipologie edilizie delle costruzioni.

Ambito 12(12, 12a, 12's, 12''s)

La presente variante modifica la formulazione dell'intervento rispetto alla precedente, pur mantenendo complessivamente i valori delle aree e volumi; in particolare, unisce in un solo edificio le due costruzioni precedentemente progettate, per mutate esigenze; modifica la posizione delle aree dedicate agli standard, mutando la destinazione da verde a parcheggi e viceversa per gli ambiti 12'.s e 12''.s; suddivide il precedente ambito 12 in 12 e 12.a, visto la destinazione di un'area agricola specializzata da conservare.

Infine nell'ambito 12 è stato progettato una costruzione di tre piani fuori terra con la destinazione al piano terra a negozio, mentre gli altri piani ad abitazione.

Ambito 15(15, 15.s)

Questo ambito deriva dall'ampliamento dell'area complessiva del P.U.O., in una zona perimetrale in prossimità dell'area scolastica, per adeguare la viabilità esistente e ricucire il tessuto urbano. Nel progetto dal lotto catastale originario verrà ceduto, dal proprietario, sia un'area a confine con le strade esistenti per permettere l'allargamento e quindi migliorare la viabilità in prossimità dell'area scolastica, che quella per il parcheggio pubblico. In ambedue i casi il proprietario provvederà anche alla realizzazione a sua cura e spese le opere prima di cedere gratuitamente le aree.

Nell'ambito 15 è stato previsto di costruire un edificio con destinazione mista, di tre livelli, di cui quello al piano terra a negozi, mentre gli altri piani residenziale. Nell'ambito 15.s è stato previsto che tutta l'area per gli standard fosse destinata a parcheggio pubblico, oltre quella per l'ampliamento delle strade, nel rispetto delle percentuali previste dal D.M. n. 1144 del 2/04/1968.

Conclusione

La presente variante segue i criteri adottati nelle precedenti versioni, per non snaturare l'impianto, visto che le modifiche riguardano solo una piccola parte del piano, seguendo gli indirizzi e confrontando, con l'Amministrazione, a seguito, di vari contatti avuti, sia verbali che per iscritto, le soluzioni prospettate.

Il criterio precedentemente adottato non è stato quello di progettare, per ogni ambito, una volumetria in funzione della superficie di proprietà, con un indice fondiario comune per tutto il piano, ma adottare uno autonomo per definire le singole modalità di attuazione.

Gli ambiti del piano, dall'origine, sono stati attuati in fasi temporali diverse, alcuni sono stati realizzati precedentemente alla prima variante, altri prima della seconda, altri ancora dopo sino ad oggi, lasciando solo alcuni da completare.

Lo scopo dell'attuale variante è quello di completare l'urbanizzazione dell'area degli ambiti liberi, modificando, rispetto alla seconda, alcuni aspetti determinati dal tempo trascorso e dalle mutate esigenze. Si è cercato di contenere la densità edilizia, rispetto a quella prevista dal P.R.G., nonostante sia stato ampliato il perimetro e quindi la superficie complessiva del P.U.O.

In particolare l'area, dell'Ambito Rb 45 è stata incrementata grazie all'ampliamento della particella 169, relativa all'A.I.O. 11a, di mq. 400, e della particella 1043 e 1044, relativa all'A.I.O. 15, di mq.4.394, pertanto complessivamente si passerà dai mq. 41 892, ai mq. 45 576, della presente variante.

Come si evince dalle tabelle successive non viene aumentato l'indice massimo di fabbricabilità territoriale, previsto dal P.R.G., pur aumentando il peso insediativo da 2.704 a 2.778 abitanti; anche le aree previste per gli standard, di mq. 58.589, sono notevolmente superiori a quelli minimi indicati dal D.M. 1444/1968 di mq. 50.004.

ELENCO DEGLI ELABORATI		scala	data	aggiornata
AV	Relazione Illustrativa, tabelle dimensionali, documentazione fotografica	-	Maggio 2002	Ottobre 2012
BV	Relazione finanziaria, Elenco catastale delle proprietà	-	Maggio 2002	Ottobre 2012
CV		-	Maggio 2002	Ottobre 2012
<i>D</i>	<i>Indagine Geologica</i>	-	<i>Maggio 2002</i>	

<i>01V</i>	<i>Carta tecnica Regionale 1:5000 stralci dal P.T.C.P. 1:25.000</i>	<i>varie</i>	<i>Maggio 2002</i>	
02V	Planimetria Catastale e limiti P.U.O.	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
03V	STATO DI FATTO: Volumi esistenti / Aree / Toponomastica	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
04V	STATO DI FATTO: Servizi e attrezzature / consistenza edilizia / destinazione d'uso	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
<i>05V</i>	<i>IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE</i>	<i>1:500</i>	<i>Maggio 2002</i>	
06V	INTERVENTI: Aree per servizi e standard urbanistici	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
07V	INTERVENTI: Zonizzazione del Piano e definizione ambiti intervento organico	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
08V	INTERVENTI: Assetto dell'area Edifici e aree per servizi e standard	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
09.	INTERVENTI: Planovolumetrico del P.P.	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
09V	INTERVENTI: Planovolumetrico del Piano, Indicazioni relative all'accessibilità disabili	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
<i>10</i>	<i>INTERVENTI: Urbanizzazioni primarie ed arredo urbano particolari</i>	<i>1:10 e 1:20</i>	<i>Maggio 2002</i>	
<i>11V</i>	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°4</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
<i>12V</i>	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°5</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
<i>13V</i>	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°6</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
<i>14V</i>	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°8</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	

15V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°9' n°9''	1:200	Maggio 2002	Ottobre 2012
16V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°10</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
17V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°11	1:200	Maggio 2002	Ottobre 2012
17aV	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°11a	1:200		Ottobre 2012
18V	<i>AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO</i>	<i>1:500</i>	<i>Maggio 2002</i>	
19V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°12	1:200	Maggio 2002	Ottobre 2012
20V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°14</i>	<i>1:200</i>	Maggio 2002	
21V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°10s	1:200		Ottobre 2012
22V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°15	1:200		Ottobre 2012

La variante ha comportato:

- modifiche alle tavole AV, BV, CV, 02V, 03V, 04V, 06V, 07V, 08V, 09, 09V, 15V, 17aV, 17bV,
- la predisposizione di due nuove tavole: la 17aV, 21V e la 22V con le tipologie d'intervento per gli A.I.O. 10s, 11a e 15;
- la rielaborazione delle tabelle dimensionali, allegate alla presente variante, nonché del piano finanziario (all. CV) e dell'elenco catastale delle proprietà comprese negli A.I.O..

Per quanto attiene le norme tecniche d'attuazione sono stati introdotti i due nuovi articoli 17' e 17'' che disciplinano gli A.I.O. n. 12 e 14 e sono stati modificati gli artt. 2;4;10;15;20;23;25.

TABELLE DIMENSIONAMENTO

Le seguenti tabelle sono state aggiornate rispetto a quelle indicate nella II° variante

N° del lotto	Volume edificabile	A	D	E	A.I.O. (a+d+e)	H max dell'edificio	Indice fondiario If [mc/mq]	Indice territoriale It [mc/mq]	NOTE	
		Lotto edificabile mq	verde privato produttivo da conservare	aree per standard						
1	P.E.E.P. realizzato in base a concessione edilizie convenzionate								<i>EDIFICIO REALIZZATO - realizzazione antecedente alla variante del 2002</i>	
2										
3										
4	realizzato in base a concessione edilizia convenzionata								If = 0,94 mc/mq < 1,5 (P.R.G.) <i>L'indice fondiario non tiene conto degli ambiti 1,2,3,4,7,13 realizzati precedentemente alla II variante</i>	<i>EDIFICIO REALIZZATO - realizzazione antecedente alla variante del 2002</i>
5	7 293,00	3 427,00	0,00	1 590,00	5 017,00	15,30	2,13	<i>EDIFICIO REALIZZATO - restano da completare le aree degli standard</i>		
6	5 804,00	2 638,00	0,00	1 876,00	4 514,00	15,30	2,20	<i>EDIFICIO REALIZZATO</i>		
7	realizzato in base a concessione edilizia convenzionata									<i>EDIFICIO REALIZZATO - realizzazione antecedente alla variante del 2002</i>
8	6 015,00	1 662,00	0,00	1 080,00	2 742,00	12,30	3,62	<i>EDIFICIO REALIZZATO - essendo possibile realizzare solo 574 mq la restante parte è stata monetizzata - edificio commerciale al piano terra, altezza maggiore di 0,30 ml, il volume maggiore non viene conteggiato</i>		
9'	2 789,00	1 247,00	2 451,00	502,00	4 200,00	9,30	2,24			
9''	4 884,00	2 196,00	2 726,00	879,00	5 801,00	9,30	2,22			
10	4 039,00	1 779,00	0,00	1 658,00	3 437,00	12,30	2,27	<i>EDIFICIO REALIZZATO - la parte dei box seminterrata lato Savona non è conteggiata nel volume edificabile - l'area a marciapiede è gravata da diritto di suo pubblico reale - edificio commerciale al piano terra, altezza maggiore di 0,30 ml, il volume maggiore non viene conteggiato - resta da realizzare l'ambito 10S</i>		
11	2 304,00	2 616,00	4 963,00	1 963,00	9 542,00	9,30	0,88	<i>La superficie a standard maggiore consegue la possibilità nell'ambito 11a di realizzare una serra completa di servizi</i>		

12	1 359,00	1 234,00	5 118,00	816,00	7 168,00	9,80	1,10		<i>volume residenziale di 1220 mc non conteggiato nel volume edificabile - edificio commerciale al piano terra, altezza maggiore di 0,30 ml, il volume maggiore non viene conteggiato</i>
13	realizzato in base a concessione edilizia antecedente al piano particolareggiato								<i>escluso dai conteggi</i>
14	4 620,00	1 577,00	0,00	449,00	2 026,00	12,30	2,93		<i>EDIFICIO REALIZZATO - la parte dei box seminterrata lato Savona non è conteggiata nel volume edificabile - l'area a marciapiede è gravata da diritto di suo pubblico reale - edificio commerciale al piano terra, altezza maggiore di 0,30 ml, il volume maggiore non viene conteggiato</i>
15	6 624,00	2 685,00	0,00	1 709,00	4 394,00	10,60	2,47		
TOT	45 731,00	21 061,00	15 258,00	12 522,00	48 841,00	-	-		

TABELLA PER L'USO DELLE AREE PUBBLICHE A STANDARD URBANISTICI E DELLE AREE PRIVATE NEGLI A.I.O.

N° del lotto	STANDARD Ad USO PUBBLICO			STANDARD Ad USO PRIVATO				
	verde pubblico e standard [mq]	Posteggi pubblici [mq]	Totali [mq]	Superficie pavimentata e copertura volumi [mq]	verde privato [mq]	verde privato ad uso produttivo [mq]	posteggi privati in superficie [mq]	Totali [mq]
9'	60,00	442,00	502,00	309,00	200,00	2 451,00	877,00	3 837,00
9"	60,00	819,00	879,00	542,00	740,00	2 726,00	1 084,00	5 092,00
11	0,00	0,00	0,00	256,00	1 276,00	4 963,00	1 084,00	7 579,00
12	293,00	523,00	816,00	151,00	2 385,00	5 118,00	337,00	7 991,00
15	108,00	1 021,00	1 129,00	736,00	1 542,00	0,00	407,00	2 685,00
	521,00	2 805,00	3 326,00	1 994,00	6 143,00	15 258,00	3 789,00	27 184,00

<p>VOLUME EDIFICABILE E PESO INSEDIATIVO</p> <p>Superficie del piano ⇒ mq 204.709</p> <p>Volume edificabile ⇒ mc 17.960</p> <p><u>Volume esistente ⇒ mc 260.876</u></p> <p>Totale complessivo ⇒ mc 277.871</p> <p>Popolazione teoricamente insiedabile (mc/100) ⇒ 2.778 abitanti</p>	<p>SUPERFICIE A STANDARD (D.M. 1444/1968)</p> <p>Aree per standard minimo = 18mq ad abitante insediabile 2.778 = 50.004mq</p> <p>servizi comunali esistenti ⇒ mq 31.272</p> <p>servizi di Enti e Società ⇒ mq 15.297</p> <p>aree per standard previste nel Piano ⇒ <u>mq 12.020</u></p> <p>Sommano ⇒ mq 58.589 > mq 50.004</p>
--	---

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ambito intervento organico 9' e 9''



Ambito intervento organico 11



Ambito intervento organico10s



Ambito intervento organico12



Ambito intervento organico15