# COMUNE DI QUILIANO

PROVINCIA DI SAVONA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## PROGETTO PRELIMINARE STRUTTURA DEL PIANO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**fascicolo**

**E**

**elaborazione del piano**

mva.studio architetturaurbanistica | 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

**/INDICE**


**1. Premessa** ……pag. 2

**2. Obiettivi e tematiche oggetto di integrazione** ……..pag. 4

**3. Descrizione degli interventi previsti dalla variante 2011** …pag. 9

3.1 TAV 27’’SP_ 27’’SP/V _ 27’’SP/R……..…….pag. 9

3.1.1 Quiliano Centro

3.1.2 Ambito $R_A$21 e la Variante al P.T.C.P.

3.2 TAV 27’’’SP/V _ 27’’’SP/R ……..pag. 10

3.3 Tav. 28’’SP _ Tav. 28’’SP/V_Tav. 28’’SP/R ……..pag. 14

3.3.1 Nuclei Gagliardi e Valleggia Superiore

3.3.2 Tiassano

3.4 Tav. 29’SP _ 29’SP/V_29’SP/R ……pag. 15

3.5 Tav. 30’’SP_30’’SP/V_30’’SP/R ……pag. 16

3.5.1 Frazione Montagna

3.5.2 Località Cervaro

3.6 Tav. 31’’SP_31’’SP/V_31’’SP/R ……..pag. 17

3.6.1 Frazione Roviasca

3.7 Tav. 32’’SP_32’’SP/V_32’’SP/R ……pag. 18

3.7.1 Frazione Cadibona

3.7.2 Località Longhetti e Tecci

3.8 Tav. 34’’SP_34’’SP/V_34’’SP/R ……..pag. 20

3.9 Tav. 35’’SP_35’’SP/V_35’’SP/R ……..pag. 20

3.10 Le zone presidio RP ……pag. 21

**4. Modifiche all’art. 36 delle Norme ……..**..pag. 22

**5. Conclusioni** ……pag. 22

**COMUNE DI QUILIANO**

Provincia di Savona

**PIANO URBANISTICO COMUNALE _ VARIANTE 2011**

**PROGETTO PRELIMINARE**

# /RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## 1. Premessa

Lo strumento di Pianificazione Territoriale del Comune di Quiliano oggi vigente (P.U.C.) è divenuto operativo a seguito dell'intervenuta esecutività della Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 28/06/2005 con la quale è stato approvato, fra l'altro, il relativo progetto definitivo.

A seguito del mutato panorama tecnico-normativo della legislazione urbanistica regionale, l'Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 50 del 21/12/2011 ha adottato la variante di aggiornamento ed adeguamento allo scopo di rendere lo strumento urbanistico rispondente ai nuovi adempimenti legislativi. Contestualmente, a seguito della richiesta da parte della Regione Liguria di verifica preliminare di assoggettabilità a V.A.S. ed allo scopo di ottenere uno strumento maggiormente flessibile rivolto ad una più snella ed efficace gestione del territorio, occorre procedere alla modifica di alcuni aspetti del P.U.C. che contengono elementi di criticità manifestatatisi durante questi anni di operatività. L'aggiornamento della pianificazione mira a fornire puntuali indirizzi per il coordinamento dell'attività necessaria per l'attuazione dello

strumento urbanistico uniformandoli alle novità introdotte dai nuovi quadri normativi e, in alcuni casi, al reperimento di nuovi spazi insediabili per far fronte a sopraggiunte aspettative di sviluppo economico.

Di fondamentale importanza per la definizione del documento sono state in una prima fase, la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e l'acquisizione dei contributi che Enti, Associazioni, ma soprattutto cittadini e professionisti hanno espresso a seguito delle consultazioni promosse. Innumerevoli e sempre costruttivi, sono stati i vari incontri di lavoro, coordinati dall'assessore all'Urbanistica, fra i funzionari comunali ed il progettista.

L'analisi, svolta a seguito di una fase ricognitiva mirata alla conoscenza del sistema insediativo e dei caratteri storico-morfologici degli edifici, alle tipologie d'uso degli insediamenti, dei servizi, delle attività collettive, del sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature di uso pubblico, ha essenzialmente evidenziato che:

1) Le previsioni urbanistiche di molti ambiti, ricadenti in particolare nelle frazioni di Montagna e Roviasca, originariamente previsti di consistente estensione, non hanno potuto concretizzarsi a seguito dell'eccessivo frazionamento delle proprietà che non ha permesso di raggiungere i dovuti accordi necessari per il passaggio alla fase progettuale. Fondamentali, in questo caso, i contributi pervenuti dai cittadini, che hanno consentito di calibrare le dimensioni di ambiti e sub-ambiti secondo le reali necessità creando in questo modo le condizioni più favorevoli per giungere a progettazioni organiche agevolando l'attuazione e la concretizzazione di quanto già in precedenza pianificato.

2) il piano, nella sua configurazione precedentemente approvata (D.C.C. n° 27 del 28/06/2005), prevede a protezione dei nuclei

storici (zone CA) fasce di rispetto all'interno delle quali è inibita la realizzazione di nuovi edifici. Le norme rendono tuttavia possibile lo sfruttamento dell'indice di edificazione di tali fasce prevedendo la possibilità del loro trasferimento altrove. Tale situazione deriva dal fatto che nel progetto preliminare del P.U.C. queste aree facevano effettivamente parte integrante delle CA. Il progetto definitivo, pur mantenendo la perimetrazione originale, ha limitato i nuclei storici veri e propri solamente allo stretto necessario. In alcuni casi la fascia di rispetto risulta eccessivamente estesa, penalizzando in modo troppo severo i terreni limitrofi alle CA. In generale, la fascia di rispetto molto spesso non protegge in modo uniforme il centro storico, in quanto in diverse situazioni alcuni lati della CA risultano "scoperti" o addirittura confinanti con ambiti di riqualificazione che consentono nuova edificazione. In altri casi, le fasce di rispetto si estendono a protezione di zone RA o RB e quindi ben oltre il loro originario intento. Per quanto sopra, anche allo scopo di favorire la realizzazione nei terreni meno acclivi dei manufatti ad uso agricolo di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione e garantire l'effettiva realizzazione del presidio, in considerazione che le suddette fasce di rispetto ricadono totalmente in zona RP di presidio ambientale, è stato ritenuto ragionevole, apportare riduzioni all'estensione delle fasce di rispetto stesse. Tuttavia, in alcuni casi, a seguito degli spostamenti di appezzamenti di terreno dagli ambiti residenziali verso gli ambiti di presidio, è stato ritenuto utile istituire nuove fasce di rispetto.

## 2. OBIETTIVI E TEMATICHE OGGETTO DI INTEGRAZIONE

Ai fini di adempiere a quanto riportato in premessa, si riassumono le tematiche per le quali è stato ritenuto necessario procedere ad una

rielaborazione dei dati già inseriti nella VARIANTE 2011 e/o delle norme che ne disciplinano l'utilizzo:

a) Modifica della disciplina edilizia del P.U.C. in base ai contenuti della L.R. 16/2008 secondo le ultime disposizioni introdotte dalla L.R. n° 3 del 04/02/2013 ed adeguamento alle disposizioni del T.U.C. Legge Regionale n° 1/2007 e s.m.i. così come modificata ed integrata dalla D.C.R. n° 31 del 17/12/2012 ed al regolamento sui pubblici esercizi;

b) Adeguamento degli elaborati grafici e normativi a seguito della D.C.C. n° 21 del 04/06/2013 con la quale è stato approvato l'Elaborato Rischio Incidente Rilevante;

c) Adeguamento dell'art. 36 delle Norme di Conformità e Congruenza relativamente agli interventi da effettuarsi nei sottotetti;

d) Modifica ed aggiornamento degli ambiti e/o distretti di PUC;

e) Modifica ed aggiornamento della normativa puntuale di PUC relativamente ai materiali ed alla tipologia da utilizzare negli interventi edilizi;

f) Modifica, sviluppo ed approfondimento delle norme in materia di risparmio energetico ed in materia di fonti rinnovabili;

Gli articoli delle Norme di Attuazione sono stati suddivisi in dieci titoli. Il decimo, introdotto ex novo, contiene la disciplina delle fonti rinnovabili e del risparmio energetico.

I dieci titoli che compongono le norme di attuazione di conformità e congruenza del P.U.C. sono:

TITOLO I: disposizioni generali e disciplina paesistica. Dall'art. 1 all'art. 4 comprendono l'elenco aggiornato degli elaborati del PUC ed i riferimenti alla "disciplina paesistica puntale" ai sensi dell'art. 8 della L.R. 6/1991;

TITOLO II: definizioni generali. Dall'art. 5 all'art. 10 comprendono le definizioni dei parametri urbanistici aggiornati secondo la L.R. 16/2008.;

TITOLO III: dall'art. 11 all'art. 57 comprendono le norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree, integrati ed ampliati sulla base della L.R. 16/2008. Gli articoli dettano inoltre la disciplina per le infrastrutture ed i servizi pubblici, per gli interventi sull'edilizia privata esistente e per il settore commerciale (capo V), adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 1/2007 e s.m.i. con particolare riferimento al reperimento degli standard urbanistici a parcheggio per ogni settore commerciale.

TITOLO IV: suddivisione urbanistica del territorio in ambiti di conservazione e di riqualificazione, distretti di trasformazione, territorio non insediabile, costituendo dall'art. 58 all'art. 77 la parte preminente delle Norme di Attuazione. Per ogni ambito è predisposta una scheda prescrittiva con i parametri urbanistici, i caratteri dell'ambito, i servizi e le infrastrutture, le destinazioni d'uso e le norme di livello puntuale in applicazione al P.T.C.P.. Ogni scheda è stata aggiornata sulla base delle definizioni dei titoli I e II e dell'ampliamento della gamma dei materiali utilizzabili per i singoli interventi.

TITOLO V: Codice dei materiali. Dall'art. 78 all'art. 84 il PUC fornisce una serie di norme a carattere edilizio volte ad assicurare un corretto processo di intervento sull'edilizia storica. Dall'analisi dei contributi pervenuti all'amministrazione sono stati introdotti sempre nel rispetto delle preesistenze una più ampia gamma di materiali utilizzabili sia per le pavimentazioni esterne, che per le coloriture che per la realizzazione delle facciate degli edifici anche in considerazione delle

tecnologie sviluppatesi per il risparmio energetico dell'involucro edilizio.

I titoli VI (norme geologiche), VII (norme agroforestali), VIII (piano turistico) non sono stati oggetto di variante.

Il titolo IX, dedicato alla determinazione del peso insediativo del P.U.C., contiene le tabelle con il dimensionamento del piano opportunamente aggiornate sulla base delle nuove superfici degli ambiti e delle variazioni relative agli indici e agli abitanti.

Il titolo X prevede nuovi indirizzi rivolti all'introduzione di misure per incentivare l'innovazione energetica e favorire lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili cercando, in particolare, di semplificare il regime autorizzativo facendo sì che quota parte del fabbisogno energetico degli edifici di nuova realizzazione, ed in quelli sottoposti a ristrutturazioni radicali, provenga da fonti rinnovabili.

Particolare attenzione è stata posta all'installazione di detti sistemi anche nelle zone CA, poiché, anche per gli edifici oggetto di intervento edilizio situati nei centri storici, occorre provvedere al fabbisogno energetico, fatte salve alcune limitazioni derivanti da vincoli ambientali, paesaggistici o relativi alla salvaguardia dei beni culturali.

Sono stati inoltre individuati nuovi indirizzi di pianificazione tesi a reperire risorse territoriali capaci di incentivare ulteriormente ed in modo organico il recupero ambientale, il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture oltre ad un equilibrato sviluppo edilizio.

In alcune parti di territorio comunale, caratterizzato dalla concentrazione di aree produttive, si è operato per ridurre le cause d'incompatibilità con la residenza e con il tessuto consolidato, prendendo in considerazione la possibilità di coesistenza tra impianti produttivi e residenza ed eventuali incrementi del peso insediativo

attraverso la previsione di ambiti di riqualificazione capaci di consentire il necessario incremento edilizio. Diversamente, nelle frazioni collinari si è scelto di creare ambiti e sub-ambiti più contenuti allo scopo di favorirne la rivitalizzazione cercando di far interagire i nuovi edifici con l'esistente in un naturale processo di continuità. In sintesi il P.U.C. prevede, partendo dall'analisi e dall'individuazione delle cause che hanno impedito di fatto la concretizzazione delle previsioni fondamentali, la riperimetrazione in termini fondiari e la ridefinizione di alcuni parametri insediativi degli ambiti e dei distretti in considerazione dei limiti fisici presenti sul territorio.

Parallelamente si è lavorato alla rielaborazione della normativa puntuale di P.U.C. con particolare riferimento ai materiali da utilizzare negli interventi edilizi in quanto la normativa vigente appare eccessivamente rigida e non consente i margini di flessibilità opportuni per risolvere situazioni puntuali a volte molto diversificate.

Sempre nell'ottica di ottenere uno strumento il più possibile "elastico", è stata effettuata una valutazione zona per zona in base alle caratteristiche dei nuclei, la possibilità di ampliare la gamma dei materiali utilizzabili, allo scopo di soddisfare sia le esigenze della conservazione dei caratteri tipologici degli edifici sia le esigenze di economicità con l'obiettivo di raggiungere un prodotto comunque altamente qualitativo.

# 3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE 2013

Le varianti apportate alle varie zone del P.U.C. sono rappresentate negli specifici elaborati di dettaglio in scala 1:1000 e suddivisi in tavole del piano vigente, tavole di variante e tavole di raffronto.

## 3.1 TAV 27''SP_ 27''SP/V _ 27''SP/R

### 3.1.1 _ Quiliano Centro

E' stato soppresso il sub-ambito di riqualificazione $R_B$44' e l'intera superficie accorpata alla $R_P$99 poiché le proprietà non sono interessate alla realizzazione dell'ambito. Analogamente, una parte del sub-ambito $R_B$42 che così facendo risulta saturo, è stata accorpata alla $R_P$99.

Anche il sub-ambito $R_B$43' è stato ridotto poiché una parte della superficie è stata trasferita al confinante ambito $C_B$30''. La modifica della perimetrazione ha incluso il terreno necessario alla realizzazione della viabilità di servizio al sub-ambito $R_B$43'. Inoltre, alcuni terreni facenti parte dell'ambito $C_B$30''' sono stati accorpati all'ambito $R_P$99.

### 3.1.2 _ Ambiti $R_A$21 e $R_T$113

L'ambito $R_A$21 è in parte di proprietà di privati ed in parte di proprietà del Comune di Quiliano. La variante prevede un drastico ridimensionamento dell'estensione dell'ambito. La parte di proprietà del Comune di Quiliano è in parte assorbita dalla limitrofa $R_P$70'' ed in parte annessa al parco urbano di San Pietro in Carpignano ($R_T$113).

In sintesi, mettendo a confronto la situazione vigente con la proposta formulata nel progetto di variante avremo:

a_ situazione P.U.C. vigente

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RA21 | 30.855 | 25.787 | 0,042 | 0,045 | 1.160 | 2.560 | 56 | 46 | 102 |

b_ situazione proposta

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RA21 | 18.535 | 15.490 | 0,042 | 0,045 | 697 | 2.097 | 56 | 28 | 84 |

L'Amministrazione Comunale, ad integrazione delle attuali strutture insediative presenti nell'ambito $R_T$113 si riserva la realizzazione di quanto approvato a seguito della D.C.C. n° 8 del 07/02/2012 operando con forme coerenti con l'esistente volte a garantire una precisa identità paesistica.

## 3.2 TAV 27'''SP/V _ 27'''SP/R

E' stata predisposta una nuova tavola con l'intento di meglio illustrare le varianti più sostanziali che interessano gli ambiti $R_B$35 ed $C_D$48.

L'ambito $R_B$35, così come perimetrato nella cartografia vigente è difficilmente attuabile in quanto ricade per la maggior parte della sua estensione all'interno della fascia di inondabilità cinquantennale. Allo scopo di consentire la realizzazione degli interventi pianificati è stato scelto di ampliare la superficie dell'ambito estendendola ad alcune

particelle confinanti ed attualmente ricadenti all'interno dell'ambito $C_B$35. In questo modo nella parte più vicina alla strada ricadente nella zona rossa (fascia A) saranno realizzati i parcheggi a raso con pavimentazioni drenanti e la viabilità di collegamento interna al lotto conformemente alla puntuale normativa del Piano di Bacino.

Attualmente l'ambito $R_B$35 è caratterizzato da una superficie territoriale (St) pari a mq. 4.200 e superficie fondiaria (Sf) pari a mq. 3.024, che con indice fondiario (If) corrispondente a 0,27 mq./mq. consente di realizzare 816 mq. di superficie agibile (S.A.) per complessivi 32 abitanti potenzialmente insediabili calcolati sulla base di 1 abitante ogni 25 mq. di superficie agibile. In considerazione della situazione suesposta relativa al rapporto tra il sito ed i piani di bacino, allo scopo di garantire la realizzazione delle previsioni edificatorie già in origine previste, la scelta progettuale ha condotto, mantenendo invariato l'indice, ad ampliare la superficie territoriale (St) dell'ambito. L'operazione ha sostanzialmente comportato il distacco di due particelle dal confinante ambito $C_B$35 già con possibilità edificatoria, ma con indice inferiore. In definitiva la superfcie territoriale (St) passa da mq. 4.200 a mq. 8.244 permettendo la realizzazione di 1.602 mq. di superficie agibile (S.A.), che in virtù di 1 abitante ogni 25 mq. di superficie agibile comporta il potenziale insediamento di 55 abitanti.

In sintesi, per maggior chiarezza e per meglio raffrontare la situazione vigente e la situazione prospettata dalla variante è possibile raggruppare i dati nelle sotto riportate tabelle schematiche:

a_ situazione P.U.C. vigente

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CB35 | 29.650 | 15.586 | 0,00 | 0,03 | 467 | 7.467 | 280 | 19 | 299 |
| RB35 | 4.200 | 3.024 | 0,19 | 0,27 | 816 | 816 | 0 | 32 | 32 |

b_ situazione proposta

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CB35 | 25.312 | 13.305 | 0,00 | 0,03 | 400 | 7.400 | 280 | 16 | 296 |
| RB35 | 8.244 | 5.935 | 0,19 | 0,27 | 1.602 | 1.602 | 0 | 55 | 55 |

Poco distante, superato il ponte sul Torrente Quiliano, in prossimità dell'ingresso dell'abitato di Valleggia si incontra l'ambito $C_D$48, comprendente fabbricati di tipo produttivo pressoché dismessi. All'interno di tale ambito, in evidente contrasto di zona, trovano collocazione due edifici residenziali.

L'indirizzo della pianificazione è stato rivolto all'eliminazione del contrasto di zona limitando l'estensione dell'ambito produttivo $C_D$48 e costituendo nella restante parte un nuovo ambito di riqualificazione $R_B$47 in cui sarà prevista la demolizione dei fabbricati industriali dismessi consentendo la conversione di una parte della volumetria in superficie residenziale secondo le modalità indicate nella specifica scheda d'ambito di cui al titolo IV delle Norme di Attuazione.

Più dettagliatamente, il nuovo ambito $R_B$47 dell'estensione di mq. 4.500 consentirà la realizzazione di mq. 2.000 di superficie agibile ai fini residenziali che sulla base di 1 abitante ogni 25 mq. di superficie

agibile, comporterà il teorico insediamento di 80 abitanti oltre a quelli già esistenti.

La scelta progettuale è stata dettata sia dal fatto che un sito produttivo di considerevoli dimensioni non può essere mantenuto attivo in un tessuto urbano ormai consolidato, sia dal fatto che non è possibile mantenere strutture fatiscenti in quella porzione di territorio che, di fatto, costituisce l'ingresso all'abitato di Valleggia per chi proviene da Savona. Il tentativo della progettazione si spinge quindi nella direzione di dare una risposta in termini qualitativi alla soluzione di quello che potrebbe essere definito il classico "vuoto urbano", creando l'ultimo nucleo di completamento del tessuto insediativo di Valleggia senza incidere sul "consumo di suolo" poiché trattasi di aree già trasformate.

In sintesi ponendo a confronto i dati è possibile evincere quanto segue:

a_ situazione P.U.C. vigente

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti o addetti esistenti | Abitanti o addetti insediabili | Totale abitanti o addetti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CD48 | 21.825 | - | - | - | - | - | 16 | - | - |

b_ situazione proposta

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento di Sup. Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti o addetti esistenti | Abitanti o addetti insediabili | Totale abitanti o addetti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CD48 | 17.325 | - | - | - | - | - | 13 | - | - |
| RB47 | 4.500 | 4.370 | - | - | 2.000 | 2.400 | 17 | 80 | 97 |

## 3.3 TAV 28'' SP _ TAV 28'' SP/V _ TAV 28'' SP/R

### 3.3.1 _ Nuclei Gagliardi e Valleggia Superiore

Sulla base delle considerazioni espresse in premessa, sono state leggermente ridotte piccole porzioni delle fasce di rispetto, individuando limitate porzioni di terreno in cui sarà possibile realizzare i piccoli manufatti agricoli previsti dall'art. 28.

### 3.3.2 _ Tiassano

L'ambito $R_B$46'' costituisce il raccordo tra il nucleo di Tiassano e l'abitato di Valleggia, in una zona fortemente condizionata dalla presenza dell'Autostrata A10 e dalla carenza e difficoltà dei collegamenti con il nucleo di Tiassano. L'ambito, rispetto alla configurazione originaria ha subito alcune variazioni di perimetro escludendo alcune particelle e comprendendone nuove ma mantenendo pressoché inalterata la superficie fondiaria. Allo scopo di favorire lo sviluppo e la concretizzazione della viabilità urbana prevista nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione al contorno necessarie per il razionale inserimento delle infrastrutture sul territorio, è stato ritenuto utile proporre un incremento della potenzialità edificatoria portando l'indice fondiario da 0,065 mq./mq. a 0,10 mq./mq.. Anche in questo caso, per una maggiore chiarezza di lettura si raffrontano in specifiche tabelle i dati derivanti dalla nuova situazione con il piano vigente:

a_ situazione P.U.C. vigente

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento Sup. di Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RB46'' | 13.317 | 11.457 | 0,055 | 0,065 | 744 | 744 | 0 | 29 | 29 |

b_ situazione proposta

| Ambito | Sup. Territoriale | Sup. Fondiaria | Indice territoriale | Indice Fondiario | Incremento Sup. di Agibile | Totale Sup. Agibile | Abitanti esistenti | Abitanti insediabili | Totale abitanti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RB46'' | 13.719 | 11.803 | 0,084 | 0,10 | 1.180 | 1.180 | 0 | 47 | 47 |

## 3.4 TAV. 29'SP _ 29'SP/V _ 29'SP/R

La tavola rappresenta i nuclei sparsi di Quilianetto, Faia, Pomo, Molini e Vadoni.

Con particolare riferimento a Molini, Vadoni e Pomo, come nel caso precedente la fascia di rispetto al nucleo risulta di estensione eccessivamente sproporzionata rispetto alla reale consistenza dell'insediamento. E' stato ritenuto corretto ricondurla ad un'estensione più accettabile, in considerazione del fatto che, nei nuclei di Vadoni e Molini la presenza del torrente costituisce già di per se una barriera fisica con distanze molto importanti da rispettare determinate dal Piano di Bacino.

## 3.5 TAV. 30''SP _ 30''SP/V _ 30''SP/R

### 3.5.1 _ Frazione Montagna

La frazione di Montagna ricade quasi interamente nell'ambito di conservazione $C_A10$. Sono presenti anche due grandi ambiti di riqualificazione che di fatto spezzano in due parti la il centro storico.

Come già accennato nelle premesse, in considerazione della difficoltà di un elevato numero di proprietà che limita lo sviluppo degli ambiti, si propone la formazione dei sub-ambiti $R_A23'$, $R_A23''$ di dimensioni fondiarie più contenute. Analogamente lo stesso ragionamento è stato esteso all'ambito $R_A24$ anch'esso suddiviso in tre sub-ambiti in luogo dei due originariamente previsti.

A seguito delle motivazioni già precedentemente esposte, si coglie anche in questo caso l'occasione per ridurre le fasce di rispetto a valle della strada comunale Quiliano-Montagna. La strada, costituisce già una limitazione fisica alla realizzazione di nuove costruzioni in quanto le stesse sono soggette al rispetto delle distanze dalla via pubblica previste per le zone $R_P$.

Dall'esame della cartografia del piano vigente, emerge che per lunghi tratti la $C_A10$ non è affatto dotata della fascia di rispetto con particolare riferimento alle zone di contatto con gli ambiti di riqualificazione $R_A23$ ed $R_A24$ destinati alla nuova edificazione. E' quindi ragionevole in questi termini pensare in via generale alla riduzione delle zone di rispetto limitandole ai caratteri fisici presenti sul territorio.

### 3.5.2 Localita' Cervaro

Si tratta fondamentalmente di una rettifica ad una precedente incongruenza, in quanto nella cartografia vigente parte dell'ambito $R_A25'$ ricade in zona ANIMA di P.T.C.P.. Allo scopo di ricondurre il

P.U.C. nei limiti del Piano Paesistico, l'ambito $R_A$25' stato riperimetrato portando il confine sulla linea di demarcazione tra la zona ANIMA e la zona IS MA. Contemporaneamente l'ambito ha subito un'ulteriore riduzione superficiaria in quanto, su richiesta delle proprietà, alcune particelle sono state stralciate ed accorpate alla vicina zona di presidio $R_P$102.

## 3.6 TAV 31''SP_ 31''SP/V _ 31''SP/R

### 3.6.1 _ Frazione Roviasca

Analogamente per quanto avvenuto nella frazione di Montagna, anche per Roviasca si è operato una riduzione della fascia di rispetto alla $C_A$. In modo particolare la zona soggetta a riduzione è caratterizzata dalla presenza di costruzioni recenti (anni 90) e attraversata dalla strada comunale Quiliano-Roviasca, che determina un considerevole allontanamento di eventuali nuove costruzioni, salvaguardando comunque il nucleo storico.

Anche in questo caso, un' ampia zona di riqualificazione $R_A$ destinata alla nuova edificazione si compenetra nella $C_A$ senza soluzione di continuità.

L'ambito $R_A$26, è stato modificato sia nella sua estensione fondiaria a causa del trasferimento di porzioni di territorio in ambiti limitrofi ($R_P$ e $C_A$), sia al suo interno nella suddivisione dei sub-ambiti nel tentativo di raggruppare più particelle della stessa proprietà per costituire un unico comparto ed agevolarne la realizzazione. Parte dei terreni assorbiti dalla $R_P$ sono stati assoggettati a fascia di rispetto alla confinante zona $C_A$.

Il sub-ambito $R_A$27''' è stato leggermente ridotto su richiesta dei proprietari in quanto le particelle perimetrali sono state stralciate ed accorpate alla $R_P$104, mentre il sub-ambito $R_A$27', a seguito delle

molteplici richieste da parte dei proprietari di ricomprendere i loro terreni nella vicina $R_P$104 è stato soppresso in quanto l'esigua superficie restante non giustifica la sussistenza urbanistica dell'ambito. Anche in questo caso, parte dei terreni ricompresi nella $R_P$104 sono stati assoggettati a fascia di rispetto alla confinante zona $C_A$12.

## 3.7 TAV. 32''SP _ 32''SP/V_ 32''SP/R

### 3.7.1 _ Frazione Cadibona

L'abitato di Cadibona, situato lungo un percorso di crinale principale, è caratterizzato da uno sviluppo molto "sfilacciato" derivante da un accrescimento avvenuto per successive espansioni e ramificatosi successivamente in direzione dei crinali secondari fino ai nuclei di Abrani, Capanne, Bersaggi, Scarroni.

Proprio per la sua estensione è la frazione maggiormente interessata dalla riduzione delle fasce di rispetto.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile constatare che molto spesso le fasce di rispetto includono al loro interno edifici di epoca recente risalenti al periodo compreso tra gli anni '60 e '90 oltre a macroscopiche incongruenze quale, ad esempio la zona di rispetto immediatamente a valle dell'ambito produttivo $R_D$56. E' chiaro che in casi come quelli descritti la fascia di rispetto perde la sua funzione originaria penalizzando inutilmente i terreni limitrofi. Altre criticità sono presenti nella porzione di territorio nei pressi dell'ambito $R_A$28. Come in altri casi precedenti, anche questa volta la fascia di rispetto è posta in modo inidoneo a protezione dell'ambito di riqualificazione e non del nucleo storico. Pertanto, a seguito delle considerazioni suesposte, ritenendo inutili le sue funzioni, la fascia di rispetto, nei casi esposti, è stata soppressa cercando di circoscrivere i manufatti

maggiormete significativi  e di pregio quale ad esempio la Torre Abrani.

### 3.7.2 _ Località Longhetti e Tecci

Nelle località Longhetti e Tecci, in considerazione dell'effettivo presidio ambientale che le proprietà stanno attuando sul territorio, a seguito del suggerimento della Regione Liguria si propone l'istituzione di due nuovi ambiti di presidio denominati rispettivamente $R_P$108' (località Longhetti) e $R_P$109 (località Tecci) ricadenti in zona ANIMA di P.T.C.P.. In queste aree sarà possibile realizzare solamente volumetrie di carattere agricolo necessarie per la conduzione dei fondi.

Sempre in località Tecci è presente l'ambito produttivo $C_D$47 in adiacenza con l'ambito di presidio RP 107. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che alcune aziende non sono ricomprese nello specifico ambito ad esse destinato, ma risultano in evidente contrasto di zona all'interno della perimetrazione della RP107.  Pertanto la superficie fondiaria dell'ambito $C_D$47 passa dagli attuali 5.750 mq. a 8.100 mq. (cfr. tavv. 23'SP.b/R e  24'SP.b/R) mentre il numero degli addetti passa da 33 a 46. In realtà tale numero di impiegati nel settore produttivo non subisce variazione alcuna in quanto vengono ora conteggiati gli addetti in precedenza non risultanti poiché esterni al perimetro della $C_D$47.

Più sinteticamente si evince quanto segue:

a_ situazione P.U.C. vigente

| Ambito | Sup. Territoriale | Addetti esistenti | Addetti previsti |
|---|---|---|---|
| CD47 | 5.750 | 33 | 0 |

b_ situazione aggiornata

| Ambito | Sup. Territoriale | Addetti esistenti | Addetti previsti |
|---|---|---|---|
| CD47 | 8.100 | 46 | 0 |

## 3.8 TAV. 34'SP _ 34'SP/V _ 34'SP/R

La tavola prende in considerazione le aree produttive $R_D52$ (Tecci) e $R_D53$, le quali hanno subito alcune variazioni relativamente alla suddivisione interna. In particolare, nel primo caso è stata aggiornata e rettificata la dividente interna tra i sub-ambiti $R_D52''$, $R_D52^{IV}$, $R_D52^{V}$. Nel secondo caso, l'ambito $R_D53$ ha subito un lieve ridimensionamento della superficie a favore del confinante ambito $C_B33$ allo scopo di ricomprendere in un'area residenziale alcuni fabbricati in contrasto di zona rettificando i confini seguendo esattamente le particelle catastali.

## 3.9 TAV. 35'SP _ 35'SP/V _ 35'SP/R

La tavola prende in considerazione le aree produttive comprese tra il Torrente Quiliano e la ferrovia Genova Ventimiglia. Su tali aree è stato recentemente realizzato l'intervento Nordiconad. Il distretto di trasformazione TD57, ormai realizzato non ha più ragione di sussistere e pertanto l'intera superficie è stata classificata come ambito di conservazione $C_D57$.

La suddetta tavola comprende altresì il distretto di trasformazione SARPOM aggiornato con le nuove fasce di Rischio Incidente Rilevante ai sensi del D.M. 9/5/2001.

Il distretto di Tiassano $T_D58$ prevede l'aggiornamento degli interventi realizzati (Gavarry TD58''') e la nuova perimetrazione dei sub-ambiti

$T_D$58’ e $T_D$58’’ allo scopo di mantenere le particelle della medesima proprietà all’interno di un unico sub-ambito.
Lievi modifiche relative alla suddivisione interna sono inoltre avvenute tra i sub-ambiti $R_D$59’ e $R_D$59’’.

## 3.10 _ Le zone presidio RP

Nonostante il regime più restrittivo imposto dalla L.R. 16/2008, che penalizza maggiormente gli ambiti $R_P$ in termini di superficie agibile (S.A.), è stato ritenuto opportuno mantenere invariato l’indice fondiario. Tale scelta consente di accogliere interamente lo spirito della legge che mira ad ottenere edifici più compatti con minore incidenza sull’equilibrio complessivo del territorio.
Dalla lettura delle tabelle del TITOLO IX non si rileva un sensibile incremento del carico insediativo. Solamente in alcuni ambiti si registrano modesti incrementi in termini di S.A. e di abitanti (valutabili in termini di un paio di unità per ogni ambito interessato) derivanti dall’incremento complessivo della Superficie Fondiaria determinato dal passaggio in RP di alcune particelle precedentemente ricomprese in ambiti diversi o dalla ridefinizione delle superfici dei singoli ambiti avvenuta con determinazione grafica digitalizzata che ha consentito di raggiungere un maggiore grado di precisione.
Per tali motivi ed in considerazione del sostanziale immutato carico insediativo degli ambiti RP, non si ritiene necessario riportare gli schemi comparativi dei dati in quanto la tabella di cui al Titolo IX delle Norme di Attuazione è sufficientemente esaustiva.

## 4. Modifiche all'art. 36 delle Norme di Conformità e Congruenza

A seguito delle recenti note problematiche emerse circa l'applicazione della L.R. n° 24/2001 che hanno generato uno stato di diffusa incertezza ed il conseguente blocco del rilascio dei titoli edilizi provocando nel territorio ligure un'oggettiva situazione di difficoltà, riscontrabile sia presso i Comuni, sia fra gli operatori del settore, sia tra i cittadini, la Regine Liguria è in procinto di cambiare ed adeguare la legge che consente il recupero edilizio dei sottotetti. In particolare la nuova normativa punterà a correggere le impostazioni di quella attuale, che consente infatti il recupero abitativo dei sottotetti di edifici esistenti, senza stabilire limiti dimensionali e incrementi di volumetrie. Le nuove direttive fissano precisi limiti di incremento della sagoma di copertura delle costruzioni. Tali parametri sono pertanto stati inseriti all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C..

## 5. Conclusioni

Nel suo complesso la variante 2013, ridefinendo l'assetto e l'utilizzo di alcune zone del territorio comunale si prefigge 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 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.

*arch. Marco Vallarino*