

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

INDICE

Premessa

1. ELENCO DEGLI ELABORATI
2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO
3. I TEMI DEL PIANO
4. ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL PRELIMINARE DEL PUC
5. I NUMERI DEL PIANO
6 STANDARD URBANISTICI
7 VARIANTI AL PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Premessa

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

La descrizione fondativa del PUC del Comune di Borgio Verezzi si articola in una parte scritta e da una serie di tavole allegate; più precisamente, dal presente elaborato e dalle seguenti tavole allegate:

Documento degli obiettivi

Elaborati STUDI urbanistici

Relazione Fondativa

Tav 0A - Carta base C.T.R.

Tav. 0B - Carta base Ortofoto

Tav. 0C - Carta base Catasto

Tav. 1 - Inquadramento territoriale vasta scala

Tav. 2 - P.T.C.P. Assetto insediativo

Tav. 3 - Assetto Geomorfologico

Tav. 4 - Assetto Vegetazionale

Tav. 5 - PTC Descrizione Fondativa

Tav. 6 - Vincoli Paesistici

Tav. 7 - Carta Proprietà Demaniali

Tav. 8 - Aree percorse dal fuoco

Tav. 9 - Zonizzazione Acustica

Tav. 10 – Viabilità e verde

Tav. 11 – Proprietà pubbliche

Tav. 12 – Asservimenti

Tav. 13 – Reti servizi e sottoservizi

Tav. 14a – PRG varianti

Tav. 14b – PRG vigente

Tav. 15 – Standard Urbanistici Attuali

Tav. 16 – Uso del suolo – studio agroforestale

Tav. 17 – Richiedenti

Tav. 18 – Centro storico Frazioni

Tav. 18A – Centro storico Borgio

Tav. 18B – Centro storico tipologie

Tav. 18A – Centro storico uso Borgio

Tav. 19 – Tipologia delle case

Tav. 20 – Carta del centro abitato per codice della strada

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Tav. 21 – Rilevamento alberghi

Tav. 22 – struttura del Piano

Tav. 22 – struttura del Piano dettaglio

ELABORATI STUDI GEOLOGICI

Tav 1 - Carta Geologica

Tav. 2 - Carta Geomorfologica

Tav. 3- Carta Geositi - Geotipi

Tav. 4 - Carta Acclività

Tav. 5 – Carta delle indagini

Tav. 6 - Carta Litotecnica

Tav. 7 - Carta MOPS/MOPS

Tav. 8 - Carta dei vincoli geologici

Tav. 9 – Carta Suscettività

ELABORATI STUDI AGROFORESTALI

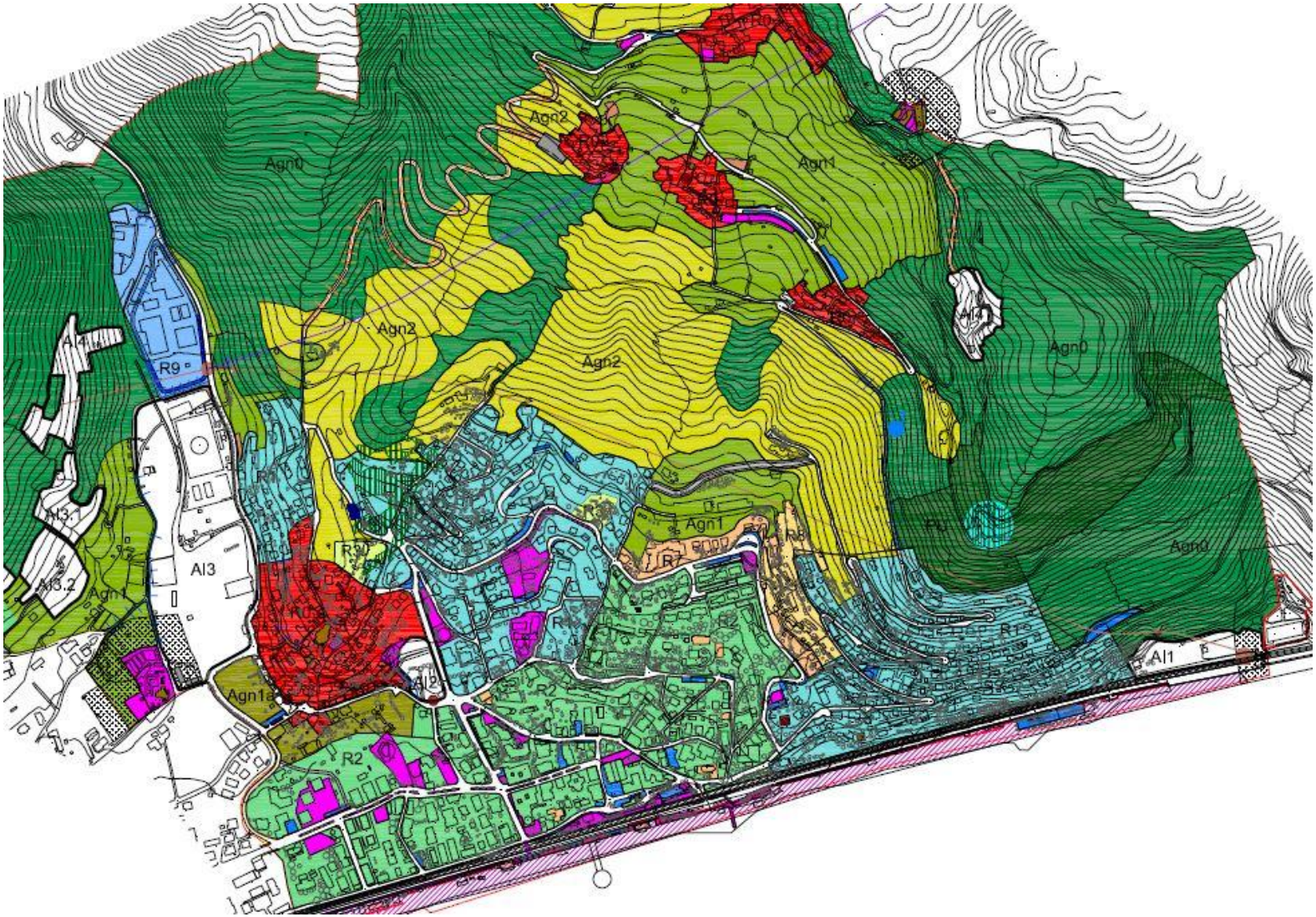
Tav. 1 – Carta dell'uso del suolo

ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione generale
- Struttura del piano: Tavola normativa
- Norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione
- Aree di Intervento
- Rapporto Ambientale preliminare

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

Il Piano ha adottato una particolare metodologia di avvicinamento alle tematiche progettuali che consiste in una serie di successive "zoomate". Le tavole di Piano in scala 1: 5000, che coprono l'intero territorio comunale, disciplinano in modo specifico l'uso del suolo esterno ed interno al nucleo urbano.

AREE NON URBANIZZATE

La fascia collinare del territorio comunale presenta caratteri morfologici ed ambientali molto particolari che suggeriscono una disciplina specifica per i nuclei insediati presenti.

AREE URBANIZZATE

Ambiti di conservazione e riqualificazione (R0)

Il PUC individua gli ambiti di conservazione e riqualificazione, intesi come quelle parti complesse di tessuto urbanizzato, caratterizzate da un assetto fisico - morfologico e funzionale riconoscibile, dotato di una identità territoriale. Per queste aree appaiono necessari interventi di conservazione e di interventi che non comportino modificazioni sostanziali.

Ambiti saturi a destinazione prevalentemente residenziale (Zona R1)

Sono gli ambiti residenziali saturi soggetti ad interventi di riqualificazione. In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, turistico ricettive, commerciale –direzionale, produttiva
(compatibile con la residenza). Non sono ammesse nuove costruzioni.

Ambiti di parziale completamento (Zona R2)

Su tratta a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente.

In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale e turistiche ricettive.

Ambiti pianificati dal piano previgente (Zona R3)

Sono Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata. Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto preliminare, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente PRG, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.

Ambiti a destinazione prevalentemente turistico ricettiva – Alberghi (Zona R7)

Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta (Zona R8)

Sono le due aziende già presenti nel territorio comunale. Le norme del PUC regolano gli interventi di manutenzione e riqualificazione.

Ambiti a destinazione produttiva (Zona R9)

L'ambito di cui al titolo è riservata agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali, a magazzini di stoccaggio e di deposito, ad edifici per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti. **Ambiti per distributore carburanti (zona R10)**

Si tratta degli impianti esistenti sul territorio comunale che il PUC intende confermare.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Aree di intervento (A.I..)

All'interno o all'esterno degli ambiti di conservazione e riqualificazione sono stati condotti degli approfondimenti progettuali su alcune aree specifiche complesse, con progetti planivolumetrici ad una scala più ridotta. Le aree individuate derivano da un'attenta analisi della "trasformabilità urbanistica" dell'intero centro urbano e vengono normate dalle apposite schede - norma. La scelta delle aree é motivata anche dal fatto che esse devono rappresentare un occasione di riqualificazione del contesto, a fronte di un elevato stato di degrado o come strumento operativo in grado di arricchire il tessuto in oggetto di aree pubbliche da cedere per servizi o per aree a verde.

Distretti di trasformazione

Per quanto riguarda i distretti di trasformazione, essi rappresentano quelle parti di territorio per le quali il piano individua degli interventi complessi tali da trasformare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto. Questi progetti, nel disegno generale del Piano, assumono il ruolo di nodi strategici della trasformazione urbana nella logica generale di un progetto di riqualificazione complessiva del territorio di Spotorno e pertanto riguardano un fondamentale punto di contatto anche con gli ambiti di conservazione e riqualificazione.

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3. I TEMI DEL PIANO

3.1 LA STRUTTURA DEL PUC.

La struttura del PUC è sufficientemente chiara. I processi trasformativi sono regolati dalle norme, gli interventi progettuali dipendono da linee guida precisate nelle schede norma.

Mentre la disciplina dell'esistente è normata sostanzialmente per il mantenimento dello stato attuale., la disciplina dei Centri Storici dipende dai Piani Particolareggiati che il PUC riconferma.

La struttura del piano è sostanzialmente intesa a riconoscere quello stato di fatto che nei decenni passati, a partire dal dopoguerra, si è venuto a determinare. Con ogni evidenza le prime aree occupate dall'espansione urbana sono state quelle della piana costiera, ed hanno interessato successivamente la saturazione delle zone collinari.

Il Centro Strofico di Borgio è stato così attorniato dall'edificazione, mentre gli altri Centri Storici, assai meno accessibili, sono stati salvaguardati. In questa situazione il PUC non poteva certo avere come obiettivo una crescita che né l'impianto infrastrutturale né la morfologia del suolo avrebbero potuto consentire. Una situazione, peraltro, che necessita di interventi minuti, atti a migliorare la qualità urbana.

Interventi che esulano dai contenuti specifici del PUC e che appartengono alla gestione da parte dell'amministrazione comunale e che riguardano in generale la buona manutenzione di strade, impianto di illuminazione pubblica, la pubblicità e le insegne e, in generale, tutti gli "oggetti" che fanno parte dello spazio pubblico.

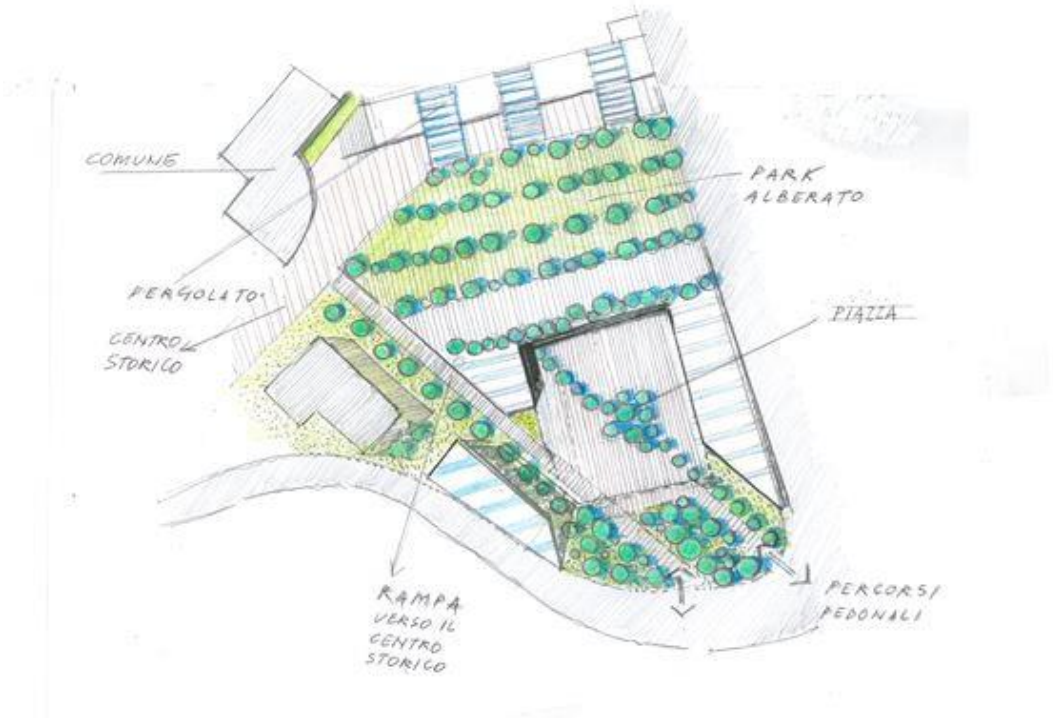
L'attenzione del pianificatore si è pertanto spostata su due gravi carenze riscontrate.

La prima riguarda l'assenza di una centralità urbana significativa, un punto di richiamo e di incontro quale nella tradizione italiana è la piazza.

La seconda riguarda l'assenza di un'area verde pubblica tale da corrispondere alle esigenze più varie di un borgo che deve offrire, oltre alle spiagge ed alla balneazione, anche un luogo fresco di riposo e di passeggiata, dotato di impianti e fruibile da tutti, abitanti e turisti di breve o di lunga permanenza.

Si tratta con ogni evidenza di un parco pubblico con spazi dedicati ai bambini, agli anziani ed agli adulti, dotato di pista ciclabile e di area pedonale, nonché di un impianto verde alberato che merita di essere precisamente progettato.

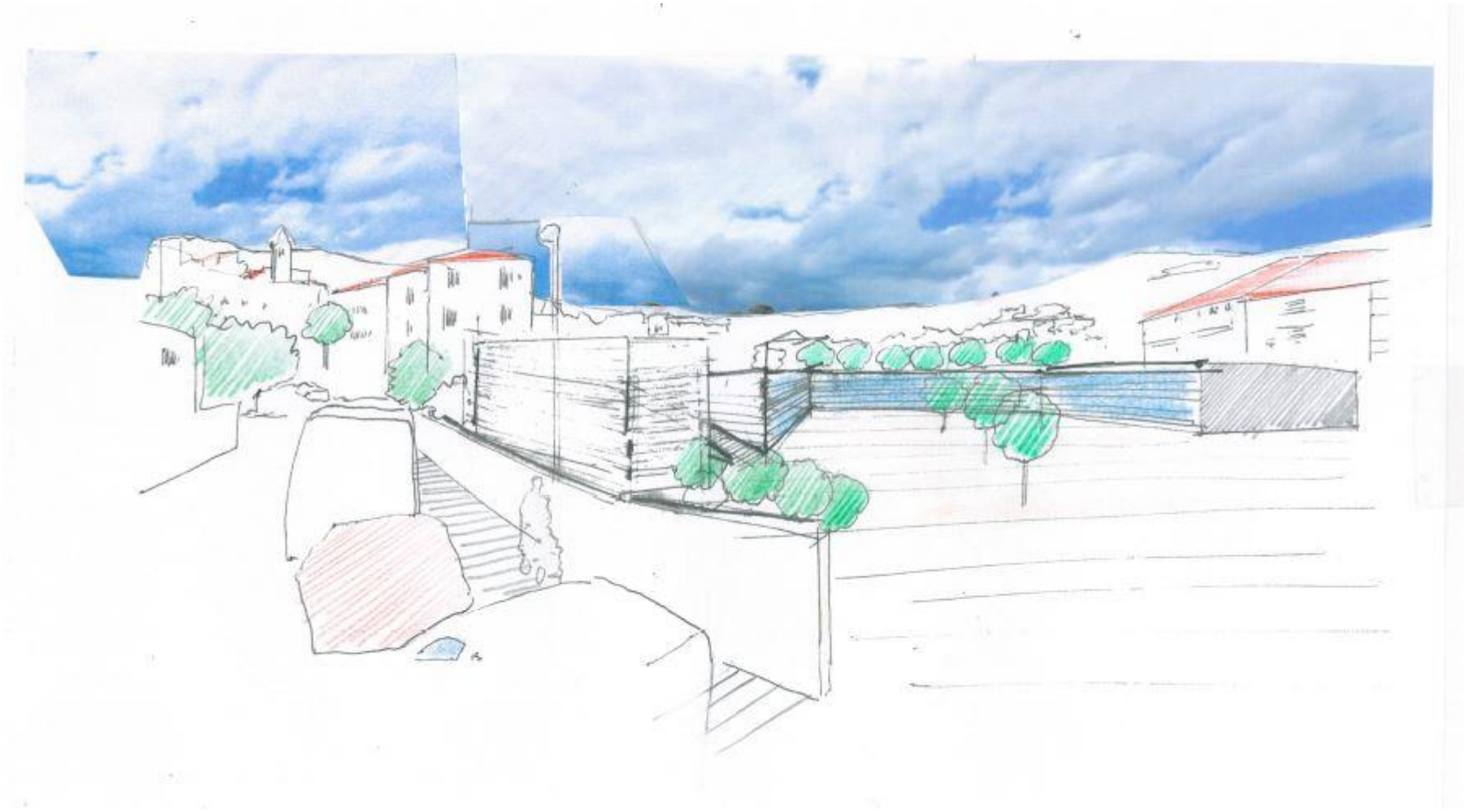
Questi sono i due principali interventi previsti dal PUC.



3.2 LE AREE DI INTERVENTO.

3,2.1 Il primo intervento è riferito alla scheda AI 2, localizzato in area centrale urbana e particolarmente idoneo per una sistemazione generale paesaggistica significativa. È il caso di un intervento atto a modificare totalmente la percezione del Borgo, di particolare interesse morfologico, la cui fattibilità è connessa a due opportunità offerte dal PUC. Sono infatti inseribili un volume residenziale dalla concessione, dal quale l'amministrazione può attendersi legittimante la cessione della restante area, e dei volumi commerciali insieme a parcheggi la cui realizzazione è condizionata a quella di tutte le opere necessarie per l'intervento pubblico.

Quest'opera, nel suo insieme, prevede una sistemazione completa di parcheggi, aree verdi e piana pubblica a partire dall'attuale area di parcheggio adiacente al Comune, fino al crocevia di Via Giacomo Matteotti. L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini del completamento urbano, con la creazione di una piazza delimitata su tre lati da un edificio con funzioni di connettivo urbano, negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani ecc. Si tratta di realizzare una piazza pedonale che raccordi l'edificato urbano con il centro storico di Borgio che dalla nuova piazza sarà più facilmente raggiungibile tramite una rampa esclusivamente a percorrenza pedonale.



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3..2.2 Il secondo intervento area AI 3 è di maggiore complessità. Comprende una vasta area divisa in quattro comparti. Il primo è costituito dalla grande area che affianca il torrente Bottassano, in parte già di proprietà pubblica, adibita a campo di calcio (che resta confermato). È l'area a verde pubblico che deve essere ceduta al Comune attraverso l'utilizzo dell'indice virtuale trasferibile nelle restanti quattro aree collinari.

Il contenuto del progetto del parco è già stato descritto, e la sua progettazione e realizzazione sono connesse agli oneri di urbanizzazione e di costruzione che derivano dalla realizzazione delle altre tre aree.

Il PUC prevede che le residenze previste in ognuna di tali aree possano essere realizzate a condizione che prevedano alla cessione delle aree del parco in quota parte loro spettante. L'idea progettuale consiste nella realizzazione di piccoli borghi con una tipologia di max 3 piani, ma con prevalenza di due piani.

Si tratta di un modello insediativo tipico della nostra regione, che ben si adatta alla morfologia del suolo e che risulta più gradevole anche sotto il profilo abitativo, di altri.

Qui tutte le opere di urbanizzazione saranno a carico de privati e certo occorre che la gestione comunale di questo intervento valuti l'opportunità o meno di una produzione di edilizia residenziale pubblica.

Il progetto interessa la piana del torrente Bottassano, ricca di coltivazioni intensive che si intende preservare e valorizzare con una destinazione in parte a parco agricolo ed in parte a parco tematico sul risparmio energetico e sulle energie rinnovabili denominato con l'acronimo ENEA (ENergia Educazione Ambientale). Tale parco dovrebbe avere una fruizione pubblica con due percorsi pedonali da realizzare sulle due sponde del torrente che porteranno ai diversi settori dello stesso parco. La funzione prettamente pubblica necessita che anche la proprietà del parco sia pubblica; si intende raggiungere tale scopo mediante la cessione delle aree del parco attraverso la loro valorizzazione con dei crediti edilizi che potranno trovare le loro aree di atterraggio in tre comparti individuati sulla prima collina lato ponente come precisato dalla presente scheda. Viene,quindi, attribuita all'area del parco e alle zone di atterraggio una edificabilità pari a 0,05 mq/mq che porta ad una potenziale edificazione di mq 5.348 ca di SA per abitazioni o strutture ricettive da realizzarsi sulla collina posta sopra il parco con le modalità prescritte dalla presente scheda. I crediti edilizi delle aree del parco possono essere realizzati esclusivamente nelle tre zone individuate dalla presente scheda, e più precisamente con la seguente ripartizione : Zona : AI 3.1, 2000 mq, di SA – Zona AI 3.2, 2000 mq – Zona AI 3.3 1348 mq di SA.



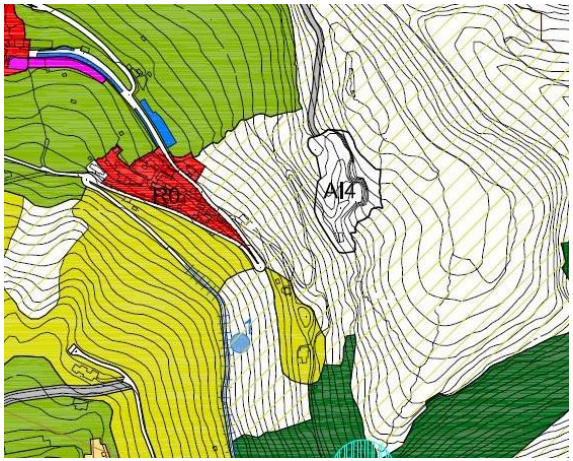
Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3.2.3 Il terzo intervento. Un intervento analogo al precedente per quanto concerne il modello insediativo è previsto in area A14 di proprietà comunale, che dovrebbe costituire scambio con l'area della Cava di S. Ambrogio da cedere al Comune delimitata in planimetria ed anch'essa AI 4.

Un'operazione che consentirebbe al Comune di ricevere un'area già sistemata secondo progetto (quindi non solo cessione di area, ma anche di progetto realizzato) da adibire a spettacoli estivi, secondo la tradizione ormai consolidata degli spettacoli teatrali di Verezzi.

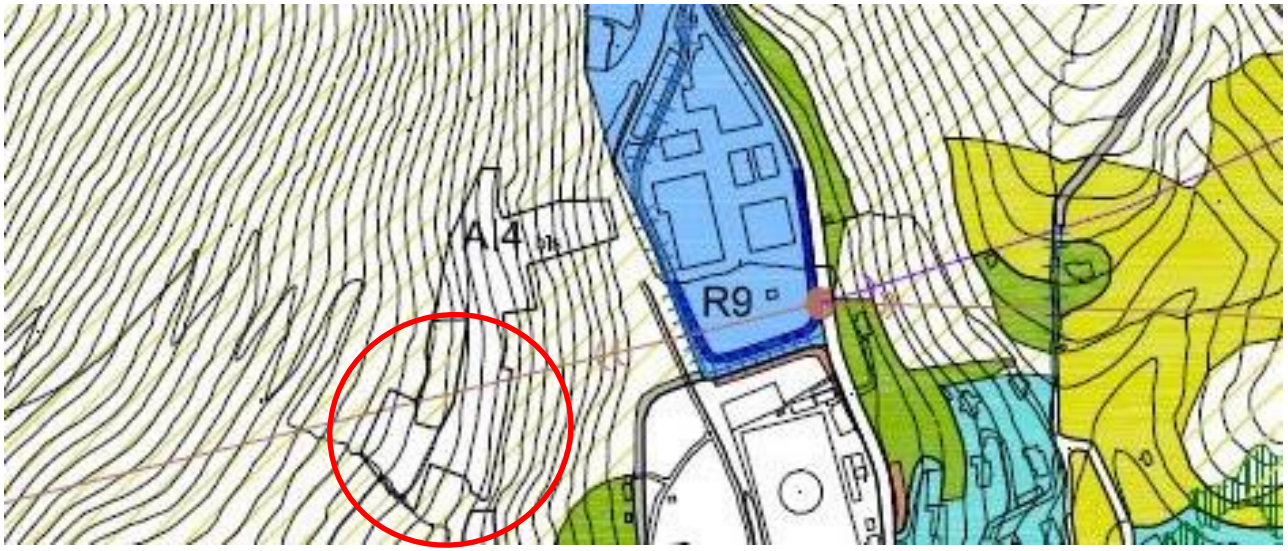
L'intervento edilizio è previsto in area AI 4.1 di proprietà comunale, che dovrebbe costituire scambio con l'area della Cava di Sant' Ambrogio da cedere al Comune delimitata in planimetria con la sigla AI 4.0.

Si tratta di un'operazione che consente al Comune di ricevere un'area già sistemata secondo progetto (quindi non solo cessione di area, ma anche di progetto realizzato) da adibire a spettacoli estivi, secondo la tradizione ormai consolidata degli spettacoli teatrali di Verezzi, in cambio di un credito edilizio e di un'area di atterraggio denominata con la sigla AI 4.1.



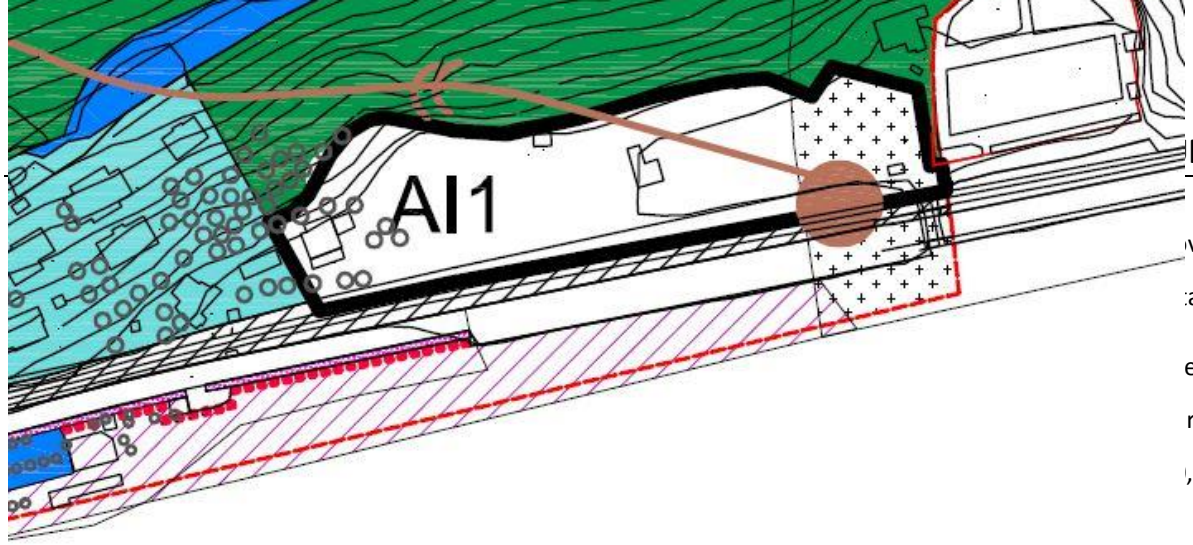






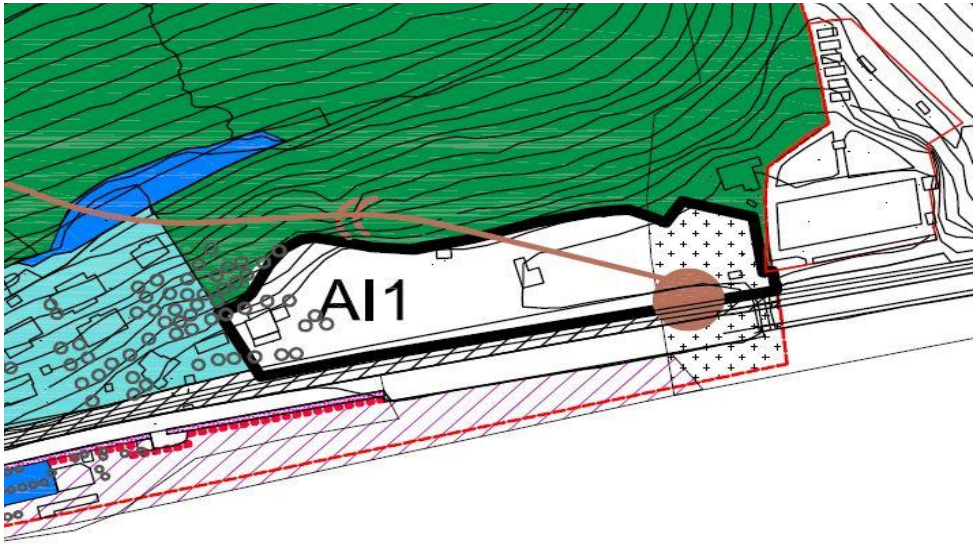
Area di atterraggio dei crediti edilizi

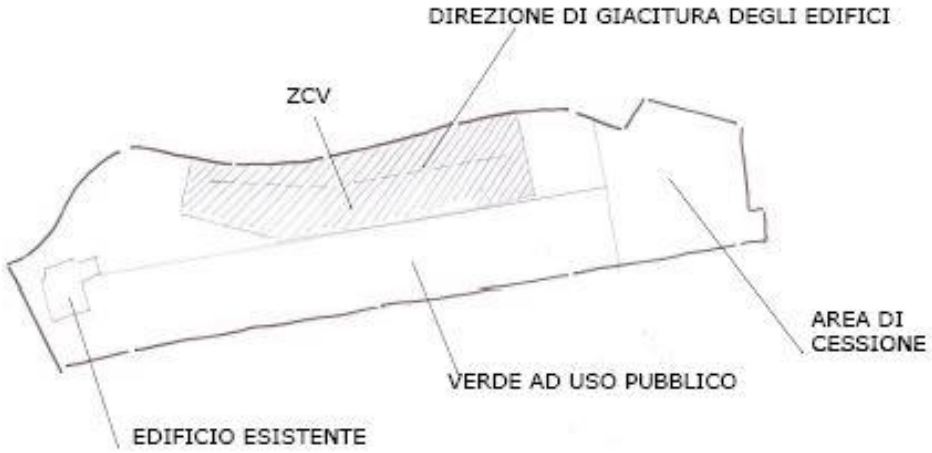
3.2.4 Il quarto intervento riguarda l'area AI 1 in zona privilegiata fronte mare che noi abbiamo intitolato "Porta di Levante". Un intervento in grande misura funzionale alla domanda turistica di Borgio, da realizzarsi secondo uno schema progettuale di minor impatto e di importanza paesaggistica; con una morfologia molto controllata sotto questo punto di vista.



via è – allo stato – del tutto insufficiente. Pertanto l'intervento è
a.

ento di edilizia sostenibile e moderno, caratterizzato da spazi per la
realizzazione delle opere di rinnovamento e riqualificazione della
,00 euro.





Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3.3 LE AREE DI INTERVENTO - NORMATIVA

Nella tavola “Struttura del Piano”, all’interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "Aree di Intervento AI". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

3.3.1le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente: i parametri dimensionali urbanistici

le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)

potenzialità edificatoria espressa in Superficie Agibile SA (prescrittivo)

eventuale volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)

la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)

le altezze degli edifici (prescrittivo)

le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto possono essere:

planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)

planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)

planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3.3.2 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.

Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

3.3.3 possibilità di modificazioni dei perimetri delle AI

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione dell'Area di Intervento può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

3.3.4 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell'Organo Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso di attuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

4. ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL PRELIMINARE DEL PUC

Il PUC preliminare prevede inoltre alcuni interventi relativi alla viabilità e alla sistemazione di spazi pubblici;

viene inserito nella tavola della struttura di piano **lo schema del futuro tracciato dell'Aurelia Bis**, percorso individuato dalla Provincia di Savona, con innesto nel limite ovest del territorio comunale, al confine con il comune di Finale Ligure e recapito sempre nel territorio comunale di Borgio Verezzi nella piana del torrente Bottassano, in fregio alla zona sportiva .

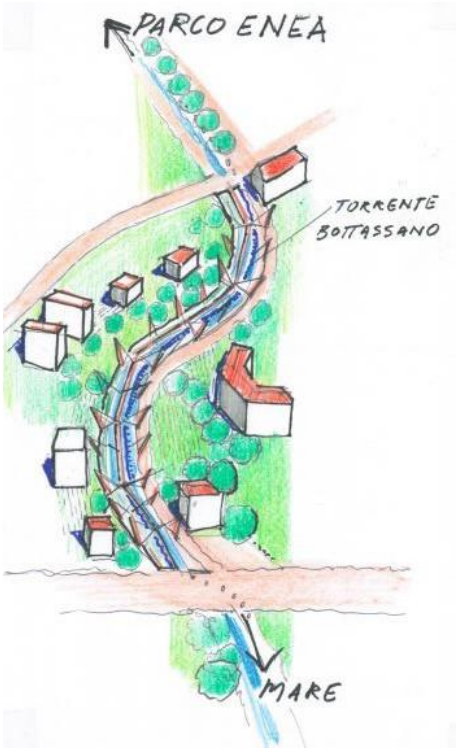
Viene individuato un tracciato viario di collegamento con i centri collinari , al fine di avere una viabilità alternativa a servizio dei borghi e per sgravare la viabilità esistente dal traffico delle auto. Si tratta di una viabilità con caratteristiche particolari, con fondo in terra battuta e careggiata delimitata da muri a secco realizzati con la pietra di Verezzi.

Una nuova asta viene prevista per il collegamento tra **le vie Iris e Verezzi** , al fine di creare un nuovo sbocco alla viabilità per Verezzi e per riammagliare il sistema viario periferico..

Un bypass viario è previsto per la Via Bottassano al fine di istituire un senso unico per parte della stessa Via Bottassano.

Per quanto riguarda gli interventi sullo spazio pubblico si segnala quello sulla riqualificazione di Piazza Marconi con il nuovo sottopasso per il collegamento con il mare. Si tratta di creare uno spazio pubblico strategico, ben collegato sia con il mare sia con il resto dell'urbanizzato ed in particolare con il centro storico di Borgio, con la nuova piazza posta sotto la casa comunale per proseguire per il centro storico di Borgio per finire nel nuovo parco ENEA . Si tratta quindi, di un importante intervento a sostegno di una mobilità dolce che potrà caratterizzare il centro urbano di Borgio.

Per il miglioramento dei collegamenti pedonali si ipotizza la realizzazione di un percorso pedonale sospeso sulle torrente Bottassano, nel suo tratto di attraversamento del centro urbano, mediante una struttura metallica strallata. Così potrà essere superata la strettoia della Via Bottassano che in oggi non consente di ritagliare un percorso pedonale protetto dal traffico delle auto e dei mezzi pesanti che la attraversano.



E' prevista infine, la nuova passeggiata a mare, intervento che interessa tutta la costa dal confine con Pietra Ligure sino al confine con Finale ligure,. comprende il sistema dell'arenile e, in alcuni tratti la prima fascia di territorio costiero .

Le zone interessate dalla passeggiata a mare sono sottoposte a PUO di iniziativa pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse; In attesa della approvazione dello strumento urbanistico sopraddetto, sono consentite installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors) disciplinati da speciali regolamenti comunali e dalle norme di attuazione del PUC ..

5. I NUMERI DEL PIANO

5.1 IL PESO INSEDIATIVO

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C. PRELIMINARE

SINTESI PESI INSEDIATIVI

	Residenza	RTA	Commerciale	Totale	Edilizia sociale
AI 1	4650 mq SA	1550 mq SA		6200 mq SA	620 mq SA
AI 2	390 mq SA		2000 mq SA	2390 mq SA	39 mq SA
AI 3	5343 mq SA			5343 mq SA	533 mq SA
AI 4 settore A	1530 mq SA			1530 mq SA	153 mq SA
AI 4 settore B	1500 mq SA			1500 mq SA	150 mq SA
R4.1	1500 mq di SA			1500 mq SA	150 mq SA
R4.2	100 mq di SA			100 mq di SA	10 mq SA
	15.013 mq SA	**1.550 mq Sa**	**2.000 mq SA**	**18.563 mq SA**	**1.655 mq SA**

TOTALE RESIDENZA = 16.668 mq SA
TOTALE TURISTICO RICETTIVO = 1.550 mq SA
TOTALE COMMERCIALE + SERVIZI = 2.000 mq SA
TOTALE GENERALE = 20.268 mq SA

SINTESI DATI

TOTALE NUOVA RESIDENZA: 16,668 mq

DI CUI:

EDILIZIA LIBERA: 15.013 mq (90,00%)

ERP O AFFITTO: 1.655 mq (10.00%)

ABITANTI COMUNE DI BORGIO VEREZZI : 2.280 Ab. (al 31 marzo 2014)

INCREMENTO ABITANTI : 16.668 : 80 = 208 Ab. pari al 9% della popolazione residente attuale

ABITANTI RESIDENTI + ABITANTI TEORICI COMUNE DI SPOTORNO IN ATTUAZIONE DEL PUC: 2.280 Ab. + 208 ab = 2.488 ab

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

6. STANDARD URBANISTICI – STATO DI FATTO

parcheggi				verde e sport		interesse comune	
P1	140 mq	P76	31 mq	PU	72763 mq	f2	906 mq
P2	396 mq	P77	28 mq	f1	576 mq	f14	393 mq
P3	120 mq	P78	98 mq	f3	144 mq	f17	544 mq
P4	46 mq	P79	17 mq	f4	436 mq	f19	1891 mq
P5	219 mq	P80	100 mq	f5	104 mq	f23	572 mq
P6	18 mq	P81	64 mq	f6	307 mq	f25	6626 mq
P7	25 mq	P82	388 mq	f7	30 mq	F2	2724 mq
P8	12 mq	P83	223 mq	f8	243 mq	F4	3858 mq
P9	50 mq	P84	176 mq	f9	427 mq	ic	254 mq
P10	28 mq	P85	25 mq	f10	679 mq		
P11	26 mq	P86	25 mq	f11	126 mq		
P12	29 mq	P87	104 mq				
P13	48 mq	P88	100 mq	f13	40 mq		
P14	56 mq	P89	126 mq	f15	745 mq		
P15	103 mq	P90	128 mq	f16	1249 mq		
P16	53 mq	P91	152 mq	f20	292 mq		
P17	29 mq	P92	108 mq				
P18	47 mq	P93	40 mq	f26	160 mq		
P19	62 mq	P94	115 mq	f27	115 mq		
P20	9 mq	P95	57 mq	f28	632 mq		
P21	18 mq	P96	33 mq	F1	556 mq		
P22	27 mq	P97	28 mq	F3	1211 mq		
P23	22 mq	P98	58 mq	F5	13073 mq		
P24	9 mq	P99	35 mq	F6	2001 mq		
P25	100 mq	P100	75 mq	F9	1071 mq		
P26	70 mq	P101	48 mq	F10	5855 mq		
P27	384 mq	P102	55 mq				
P28	416 mq	P103	372 mq				
P29	193 mq	P104	102 mq				
P30	9 mq	P105	138 mq				
P31	40 mq	P106	35 mq				
P32	22 mq	P107	76 mq				
P33	27 mq	P108	289 mq				
P34	33 mq	P109	85 mq				
P35	12 mq	P110	19 mq				
P36	157 mq	P111	54 mq				
P37	120 mq	P112	66 mq				

Istruzione	
F7	2569 mq
is	930 mq

TOTALE ISTRUZIONE : **3.499 mq**

TOTALE INTERESSE COMUNE: **17.768 mq**

TOTALE VERDE : **30.072 mq + Parco Urbano 72.763 = 102.835**

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

P38	23 mq	P113	58 mq
P39	19 mq	P114	51 mq
P40	16 mq	P115	37 mq
P41	27 mq	P116	18 mq
P42	29 mq	P117	53 mq
P43	9 mq	P118	6 mq
P44	19 mq	P119	31 mq
P45	183 mq	P120	33 mq
P46	288 mq	P121	78 mq
P47	200 mq	P122	147 mq
P48	84 mq	P123	74 mq
P49	201 mq	P124	12 mq
P50	133 mq	P125	20 mq
P51	130 mq	P126	85 mq
P52	74 mq	P127	153 mq
P53	880 mq	P128	162 mq
P54	530 mq	P129	257 mq
P55	78 mq	P130	337 mq
P56	52 mq	P131	403 mq
P57	62 mq	P132	111 mq
P58	31 mq	P133	179 mq
P59	49 mq	P134	182 mq
P60	137 mq	P135	96 mq
P61	126 mq	P136	555 mq
P62	99 mq	P137	146 mq
P63	51 mq	P138	526 mq
P64	123 mq	P139	309 mq
P65	80 mq	P140	428 mq
P66	72 mq	P141	148 mq
P67	28 mq	P142	91 mq
P68	48 mq	P143	580 mq
P69	192 mq	P144	140 mq
P70	218 mq	P145	24 mq
P71	23 mq	P146	106 mq
P72	106 mq	P147	176 mq
P73	23 mq	P148	211 mq
P74	10 mq	P149	213 mq
P75	25 mq	P150	1942 mq
		P151	594 mq

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO: **20.096 mq**

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SITUAZIONE SERVIZI ESISTENTI (data marzo 2014)

Di seguito si da conto della situazione del sistema dei servizi esistenti nel comune di Borgio Verezzi

Popolazione residente 2.280 abitanti

Dotazione di servizi a standard esistente : **Istruzione 3.499 mq** ; Interesse Comune **17.768 mq** ; Verde e sport **102.835** mq ; Parcheggi **20.096 mq**

Calcolo degli standard urbanistici come da D.M. 1444 del 02.04.1968

Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto solo della popolazione residente

Istruzione: 2.280 ab x 4,50 mq = 10.260 mq

Interesse Comune: 2.280 ab x 2,00 mq = 4.560 mq

Verde e Sport: 2.280 ab x 9,00 mq = 20.520 mq

Parcheggi 2.280 ab x 2,50 mq = 5.700 mq

Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto della popolazione residente e delle presenze legate al turismo

Interesse Comune: 4.560 ab x 2,00 mq = 11.400 mq

Verde e Sport: 4.560 ab x 9,00 mq = 41.040 mq

Parcheggi 4.560 ab x 2,50 mq = 11.400 mq

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente (marzo 2014)

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Istruzione:	2.280 ab x 4,50 mq = 10.260 mq	3.499 mq	- 6.761 mq
Interesse Comune:	2.280 ab x 2,00 mq = 4.560 mq	17.768 mq	+ 13.208 mq
Verde e Sport:	2.280 ab x 9,00 mq = 20.520 mq	102.835 mq	+ 82.315 mq
Parcheggi	2.280 ab x 2,50 mq = 5.700 mq	20.096 mq	+ 14.396 mq

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente e delle presenze legate al turismo

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Interesse Comune:	4.560 ab x 2,00 mq = 9.120 mq	17.768 mq	+ 8.648 mq
Verde e Sport:	4.560 ab x 9,00 mq = 41.040 mq	102.835 mq	+ 61.795 mq
Parcheggi	4.560 ab x 2,50 mq = 11.400 mq	20.096 mq	+ 8.696 mq

Si evidenzia una notevole dotazione per quanto riguarda l'offerta di servizi attinenti al Verde pubblico e alle attrezzature sportive ; il bilancio delle aree a Verde e Sport rimane ampiamente positivo anche considerando le presenze legate al Turismo. Risulta un deficit di aree per l'Istruzione; si tratta di una carenza relativa alle aree esterne, verde e sport, in quanto il servizio scolastico risulta più che soddisfacente in termini di aule e spazi interni. Infine, l'offerta di parcheggi pubblici risulta congrua per coprire le esigenze della popolazione residente sia per quanto riguarda la domanda nei mesi estivi.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

6.1 STANDARD URBANISTICI – PROGETTO

parcheggi				verde e sport		interesse comune	
P1	140 mq	P76	31 mq	PU	72763 mq	f2	906 mq
P2	396 mq	P77	28 mq	f1	576 mq	f14	393 mq
P3	120 mq	P78	98 mq	f3	144 mq	f17	544 mq
P4	46 mq	P79	17 mq	f4	436 mq	f19	1891 mq
P5	219 mq	P80	100 mq	f5	104 mq	f23	572 mq
P6	18 mq	P81	64 mq	f6	307 mq	f25	6626 mq
P7	25 mq	P82	388 mq	f7	30 mq	F2	2724 mq
P8	12 mq	P83	223 mq	f8	243 mq	F4	3858 mq
P9	50 mq	P84	176 mq	f9	427 mq	ic	254 mq
P10	28 mq	P85	25 mq	f10	679 mq		
P11	26 mq	P86	25 mq	f11	126 mq		
P12	29 mq	P87	104 mq				
P13	48 mq	P88	100 mq	f13	40 mq		
P14	56 mq	P89	126 mq	f15	745 mq		
P15	103 mq	P90	128 mq	f16	1249 mq		
P16	53 mq	P91	152 mq	f20	292 mq		
P17	29 mq	P92	108 mq				
P18	47 mq	P93	40 mq	f26	160 mq		
P19	62 mq	P94	115 mq	f27	115 mq		
P20	9 mq	P95	57 mq	f28	632 mq		
P21	18 mq	P96	33 mq	F1	556 mq		
P22	27 mq	P97	28 mq	F3	1211 mq		
P23	22 mq	P98	58 mq	F5	13073 mq		
P24	9 mq	P99	35 mq	F6	2001 mq		
P25	100 mq	P100	75 mq	F9	1071 mq		
P26	70 mq	P101	48 mq	F10	5855 mq		
P27	384 mq	P102	55 mq				
P28	416 mq	P103	372 mq				
P29	193 mq	P104	102 mq				
P30	9 mq	P105	138 mq				
P31	40 mq	P106	35 mq				
P32	22 mq	P107	76 mq				
P33	27 mq	P108	289 mq				
P34	33 mq	P109	85 mq				
P35	12 mq	P110	19 mq				
P36	157 mq	P111	54 mq				
P37	120 mq	P112	66 mq				

Istruzione	
F7	2569 mq
is	930 mq

TOTALE ISTRUZIONE : **3.499 mq esistenti confermati**

TOTALE INTERESSE COMUNE: **17.768 mq esistenti confermati**

TOTALE VERDE : **102.835 mq esistenti confermati**

P38	23 mq	P113	58 mq
P39	19 mq	P114	51 mq
P40	16 mq	P115	37 mq
P41	27 mq	P116	18 mq
P42	29 mq	P117	53 mq
P43	9 mq	P118	6 mq
P44	19 mq	P119	31 mq
P45	183 mq	P120	33 mq
P46	288 mq	P121	78 mq
P47	200 mq	P122	147 mq
P48	84 mq	P123	74 mq
P49	201 mq	P124	12 mq
P50	133 mq	P125	20 mq
P51	130 mq	P126	85 mq
P52	74 mq	P127	153 mq
P53	880 mq	P128	162 mq
P54	530 mq	P129	257 mq
P55	78 mq	P130	337 mq
P56	52 mq	P131	403 mq
P57	62 mq	P132	111 mq
P58	31 mq	P133	179 mq
P59	49 mq	P134	182 mq
P60	137 mq	P135	96 mq
P61	126 mq	P136	555 mq
P62	99 mq	P137	146 mq
P63	51 mq	P138	526 mq
P64	123 mq	P139	309 mq
P65	80 mq	P140	428 mq
P66	72 mq	P141	148 mq
P67	28 mq	P142	91 mq
P68	48 mq	P143	580 mq
P69	192 mq	P144	140 mq
P70	218 mq	P145	24 mq
P71	23 mq	P146	106 mq
P72	106 mq	P147	176 mq
P73	23 mq	P148	211 mq
P74	10 mq	P149	213 mq
P75	25 mq	P150	1942 mq
		P151	594 mq

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO: **20.096 mq esistenti confermati**

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

STANDARD AREE D'INTERVENTO

	Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune
A.I. 1 :	200 mq	1.046 mq	
A.I. 2	500 mq	1.230 mq	300 mq
A.I. 3	1000 mq	76.700 mq	
A.I. 4	500 mq	8.600 mq	
Totali	**2.200 mq**	**87.576 mq**	**300 mq**

TOTALE STANDARD AREE D'INTERVENTO: 90.076 mq

TOTALE GENERALE STANDARD PUC PRELIMINARE

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
22.296 mq	**190.411 mq**	**18.069 mq**	**3.499 mq**

BILANCIO STANDARD PUC / STANDARD PIANO VIGENTE

+ 2.200 mq	**+ 87.576 mq**	**+ 300 mq**	**invariato**

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente (marzo 2014) + popolazione teorica insediata con previsioni PUC

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti + previsti	Bilancio
Istruzione:	2.488 ab x 4,50 mq = 11.196 mq	3.499 mq	- 7.697 mq
Interesse Comune:	2.488 ab x 2,00 mq = 4.896 mq	18.069 mq	+ 13.173 mq
Verde e Sport:	2.488 ab x 9,00 mq = 22.393 mq	190.411 mq	+ 168.018 mq
Parcheggi	2.488 ab x 2,50 mq = 6.220 mq	22.200 mq	+ 15.980 mq

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente e delle presenze legate al turismo

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti + previsti	Bilancio
Interesse Comune:	4.976 ab x 2,00 mq = 9.952 mq	18.069 mq	+ 8.117 mq
Verde e Sport:	4.976 ab x 9,00 mq = 41.040 mq	190.411 mq	+ 149.371 mq
Parcheggi	4.976 ab x 2,50 mq = 11.400 mq	22.200 mq	+ 10.800 mq

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

7. VARIANTI AL PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

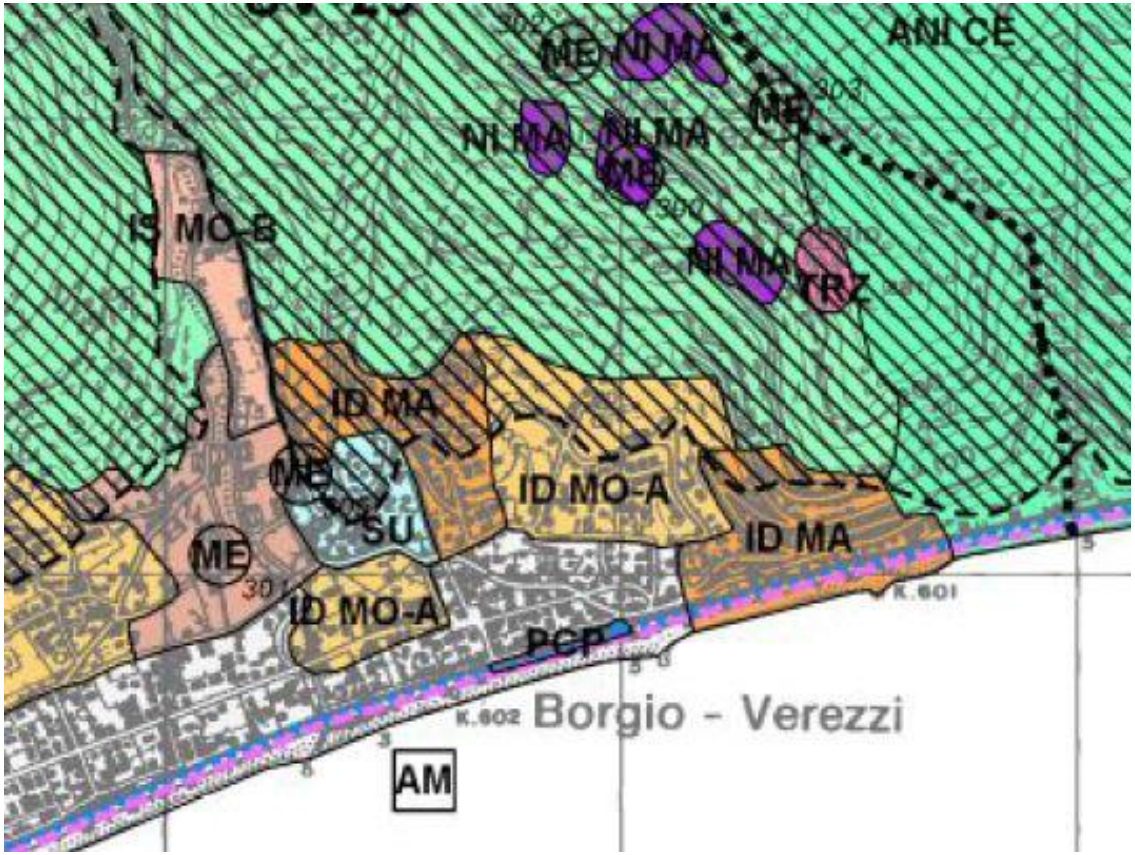
Premessa

Il territorio del Comune di Borgio Verezzi comprende aree di grande valore paesaggistico : l'area della collina con i borghi storici , l'area del borgo storico di Borgio con gli orti che scendono verso il mare e verso il torrente Bottassano, l'area della collina dei borghi che arriva al mare sul lato est del confine comunale, verso Finale Ligure. Anche la parte già urbanizzata urbana ha una buona qualità paesaggistica con la presenza di aree libere alberate. Dunque, tali zone non sono disponibili per ospitare nuovi insediamenti utili per un pur modesta crescita urbana. Quindi, nella consapevolezza che il quadro generale dei valori paesaggistici compresi, nel viepiù limitato territorio comunale, risulta essere di grande pregio, i progettisti del PUC hanno proceduto ad individuare le porzioni del territorio nelle quali appare possibile realizzare alcuni interventi edilizi comunque legati ad operazioni di interesse pubblico.

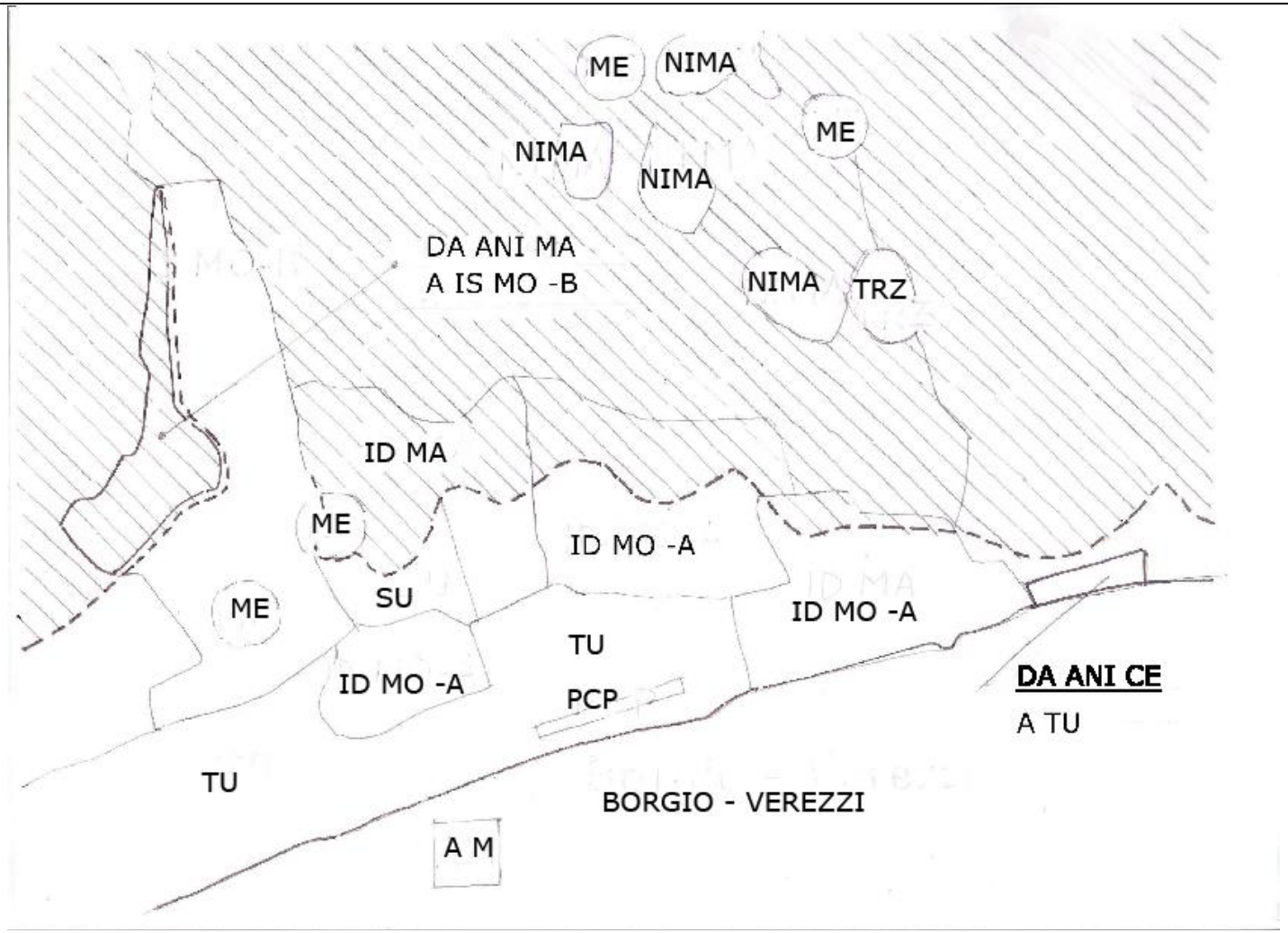
Il preliminare del PUC prevede degli interventi edilizi localizzati in due ambiti classificati dal PTCP come componenti del paesaggio di tipo ANI-MA e ANI-CE.

Per consentire la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal presente PUC si chiedono due varianti al PTCP della Regione Liguria. La prima, con regime normativo da ANI-MA a IS MO – B , interessa l'area della prima collina delimitata :
- ad est, dalla piana del torrente Bottassano;
- ad ovest dalle stesse alture poste nel comune di Pietra Ligure,
- a nord, con la zona artigianale con regime normativo IS MO –B;
- a sud, con l'area a carattere residenziale con regime normativo IS MO –B.

La seconda con regime normativo da ANI CE a TU, è localizzata al confine con il comune di Finale Ligure come indicato nella tavola che segue.



PTCP VIGENTE



PTCP IN VARIANTE

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche