COMUNE DI BORGIO VEREZZI

# DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

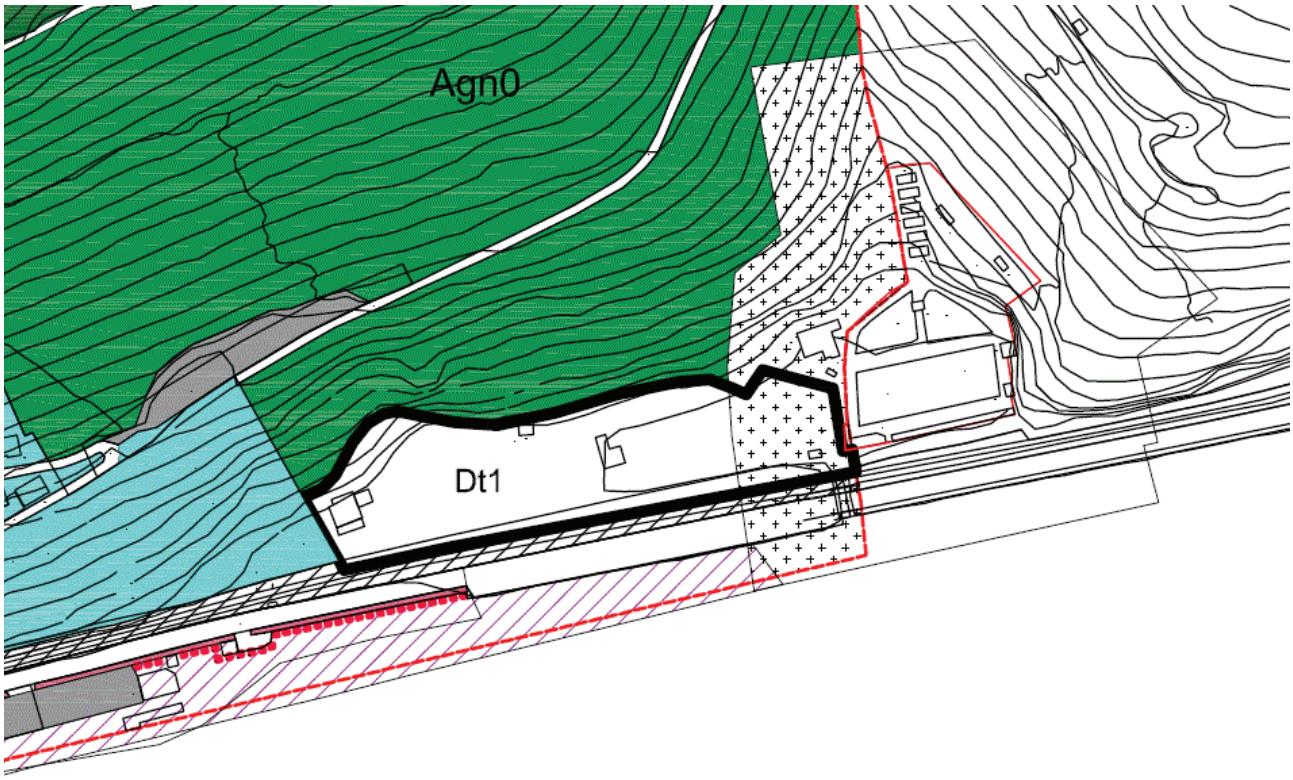


REV. Gennaio 2015

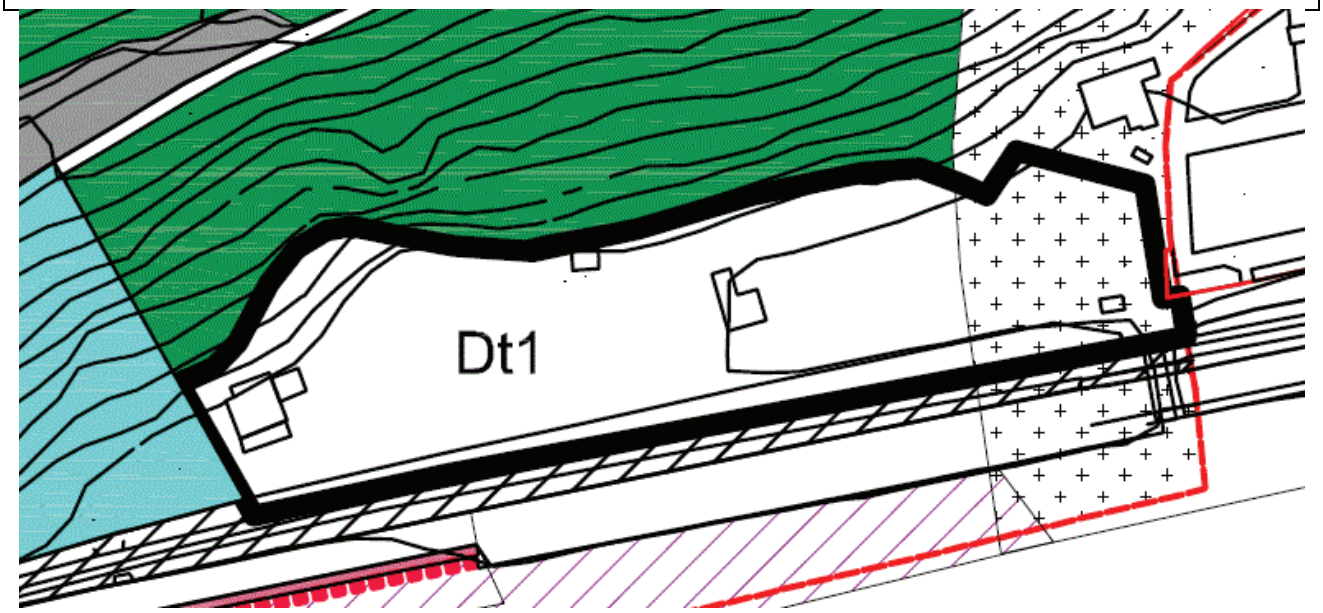
**Progettisti:** **Prof. Arch. Bruno Gabrielli - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando**
**Dott. Fabrizio Del Nero:** consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
**Dott. Giovanni Battista Piacentino**: consulente per le analisi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

# Dt 1 - Distretto di trasformazione “Porta di levante”

## Ubicazione




## Stralcio tavola zonizzazione PUC



# Dt 1 - Distretto di trasformazione "Porta di levante"

## Descrizione

Si tratta di un area piana, quasi completamente libera da edifici delimitata a sud da terrapieno della linea ferrata, a nord dal costone roccioso che delimita la collina che sale verso il territorio di Finale. All'area si accede dall'Aurelia tramite un angusto sottopasso ferroviario che serve anche un piccolo cimitero situato a levante in territorio del comune di Finale.

## Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'ingresso da Finale e qualificare l'area attraverso un intervento di edilizia sostenibile e moderno, caratterizzato da spazi per la residenza e per la ricettività, con standard qualitativi elevati. L'opera è connessa indissolubilmente dalla realizzazione delle opere di rinnovamento e riqualificazione della passeggiata a mare, i cui extraoneri vengono corrisposti dal proponente in concorrenza minima di 1.500.000,00 euro. La quantificazione viene determinata in riferimento alla DGM 11/2009 che approva lo studio di fattibilità in linea tecnica redatto.

## Pianificazione sovraordinata

**Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**

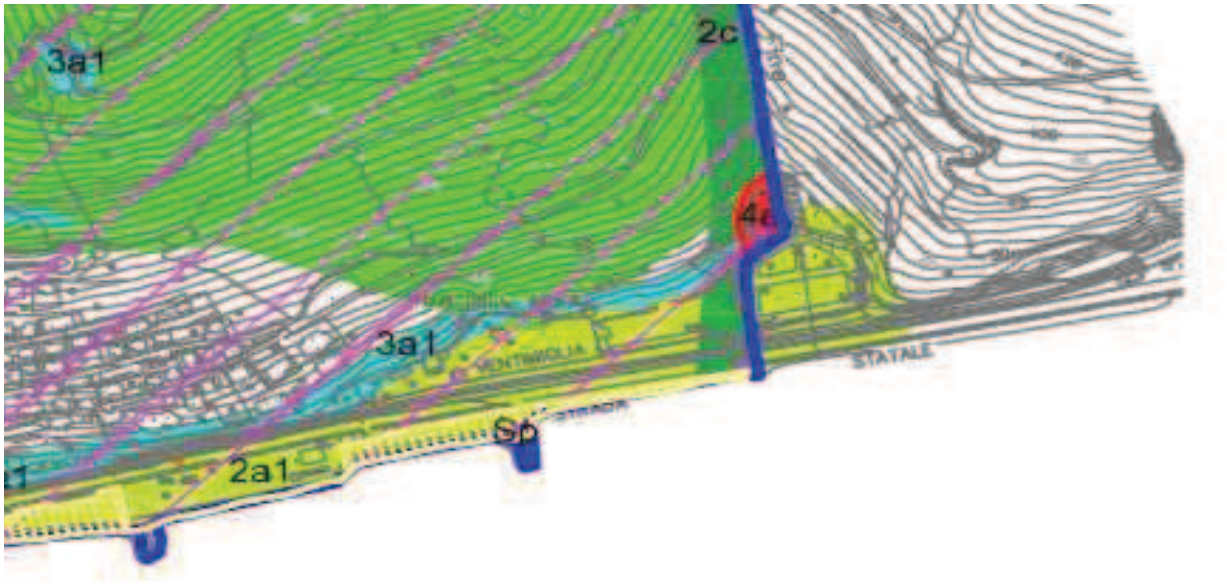
Assetto geomorfologico: MoB
Assetto vegetazionale: BatCo
Assetto insediativo: AniCe

**Vincoli**

In parte interessata da vincolo cimiteriale e da percorso in progetto dell'Aurelia Bis
Sull'area insiste il vincolo di distanza dalla ferrovia e dall'Aurelia

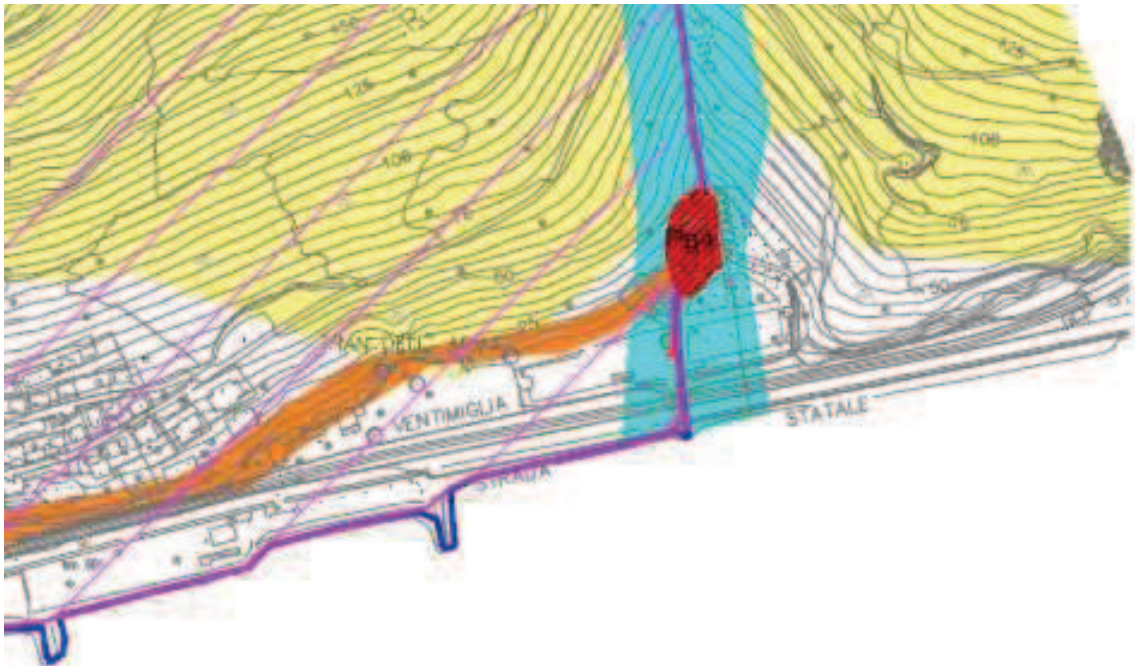
**Piano di Bacino**

Carta della suscettività : classe 2 – sottoclasse 2a



Carta delle fasce di innondabilità

In parte in fascia di innondabilità C, la grande parte dell'area è esclusa da vincolo di innondabilità.



# Dt 1 - Distretto di trasformazione "Porta di levante" – Foto aerea stato di fatto



## Parametri di progetto Dt 1 – Distretto di trasformazione "Porta di levante"

**1. Superficie territoriale** : mq 12.000 ca

**2. Modalità di attuazione**: PUO

**3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive**: Residenza, parcheggi a raso e interrati di uso pubblico oe/o privato e quota di residenza sociale, Strutture ricettive, ERP ed ERS

**4. Funzioni ammesse: Residenza,** Struttura ricettiva alberghiera con incremento del 20% del SA

**5. Superficie agibile (SA)**: vedi scheda

| **DT 1** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| lotto | 12.000mq | Indice 0,1 | 1.200 mq | | |
| extra oneri passeggiata | 1.500.000 € | 300 €/mq | 5.000 mq | | extraoneri/onericomunali |
| TOTALE SA | | | 6.200 mq | | |
| scorporo parziale per viabilità | - 300.000 € | 300 €/mq | -1.000 mq | | |
| totale Ai1 | SA | | 5200 mq | | |
| Di cui | Residenza | 1 | 5200 mq | | |
| | RTA | 0 | 0 | | Eventuale incremento fino a 1.000 mq di SA eliminando lo scorporo per la viabilità |
| **totale Ai1** | | | 5200 mq | | |
| Extra SA | sociale | 0,1 | 520 mq | | 0,1 della SA della residenza |
| servizi palestra fitness ecc | | 0,25 | 1300 mq | | 0,25 della SA di RTA |

**6. Numero massimo di piani**: 4

**7. Altezza massima** : 12 mt

**8. Prescrizioni**: L'intervento di previsione deve costituire a tutti gli effetti un tessuto urbano, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto.

L'intervento dovrà farsi carico del finanziamento, mediante gli extra-oneri dovuti pari a € 1.500.000, della realizzazione di parte della nuova passeggiata a mare e dovrà inoltre provvedere all'adeguamento dell'accesso all'area a progetto e al cimitero posto a confine col comune di Finale. Si dovrà creare un adeguato reticolo viario con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetti di suolo, spazi verdi e di sosta, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilità dei suoli, verde attrezzato).

L'intervento si farà carico della verifica puntuale di VAS ai fini ad esempio di carico del traffico e compatibilità paesistica. Inoltre il sito necessita della presenza di relazione archeologica preventiva e di relazione geologica e geotecnica di dettaglio. E' possibile inserire una struttura ricettiva di 1.000 mq di SA massima, eliminando lo scorporo della viabilità, come da tabella.

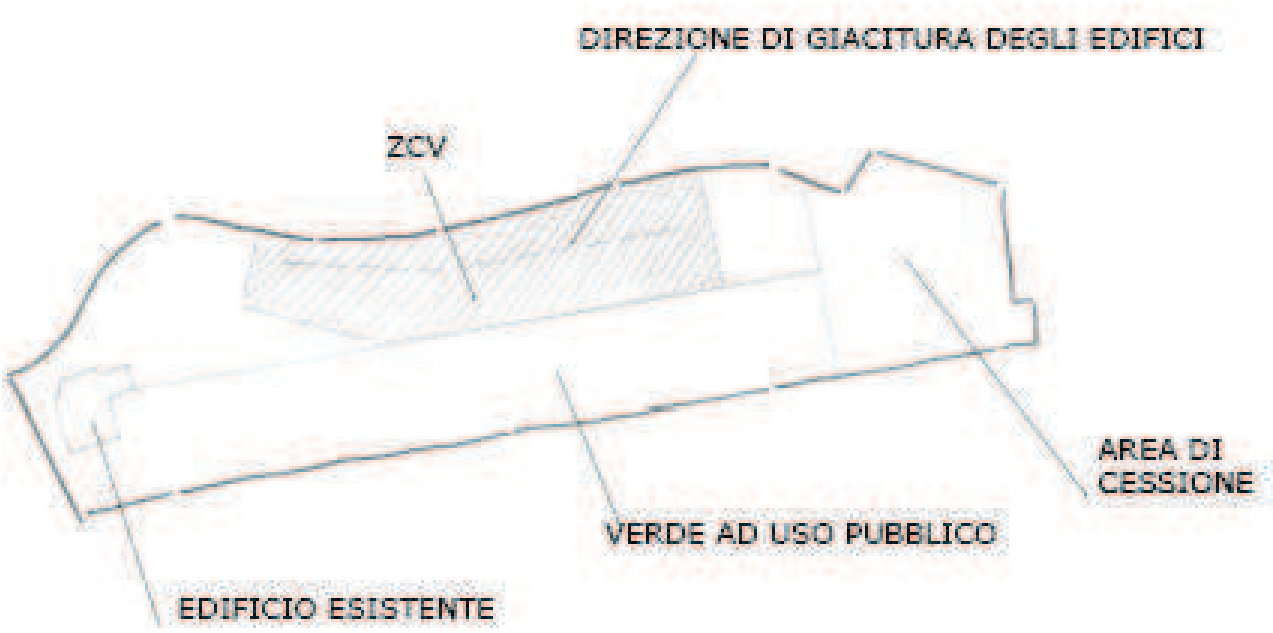
**9. Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico** : 2340 mq ca (18 mq ad abitante insediato)

**10. Flessibilità individuazione Area di Intervento** : + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

# Dt 1 – Distretto di trasformazione "Porta di levante"

SCHEDA NORMA

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)



# Dt 1 – Distretto di trasformazione "Porta di levante"- Foto stato attuale















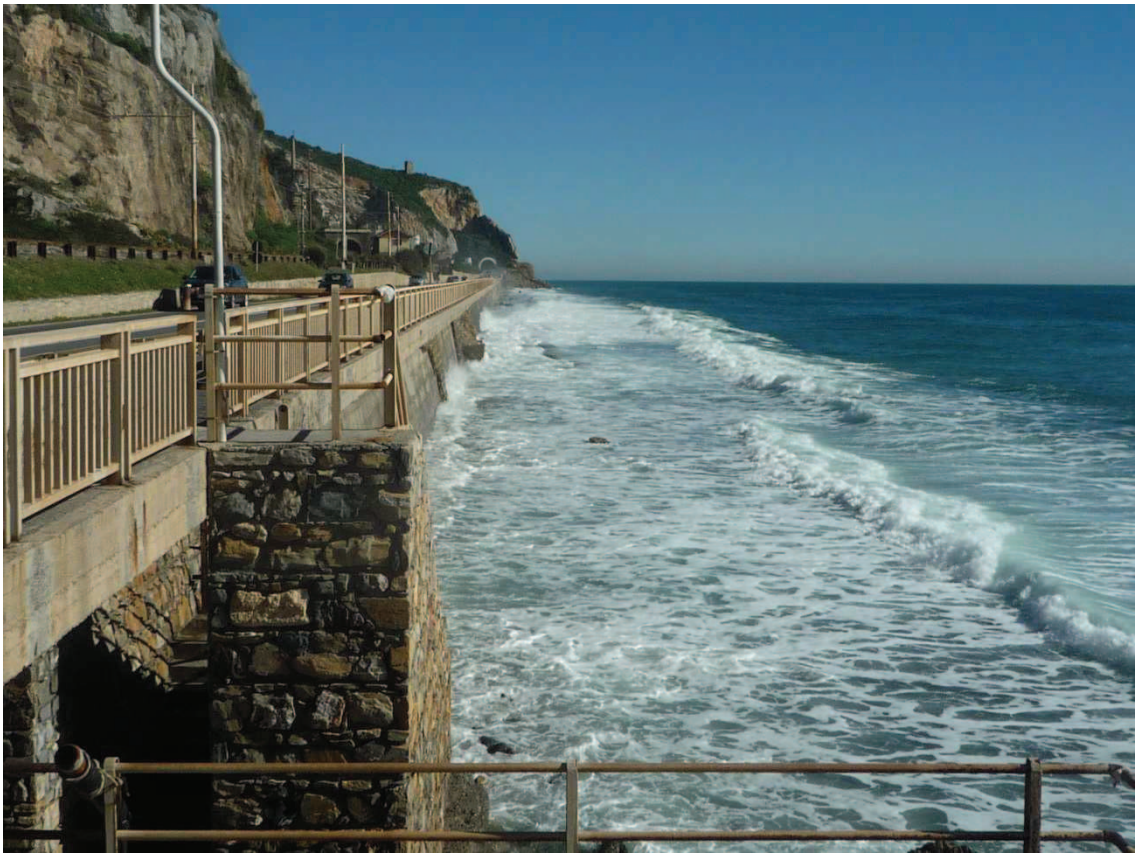

STOP
controllo
elettronico
della velocità





**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, VAS, SIC
**Dott. Giovanni Battista Piacentino**: consulente per le analisi delle tematiche geologiche





# ALLEGATI CARTOGRAFICI

**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, VAS, SIC
**Dott. Giovanni Battista Piacentino**: consulente per le analisi delle tematiche geologiche