

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 PUC

5. I NUMERI DEL PIANO

6 STANDARD URBANISTICI

7 RICHIESTA DI VARIANTE 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 DEL PUC

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, da una relazione e dalle seguenti tavole allegate:

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 (revisione gennaio 2015)

Tav. 3 - Assetto Geomorfologico

Tav. 4 - Assetto Vegetazionale

Tav. 5 - PTC Descrizione Fondativa

Tav. 6 - Vincoli Paesistici

Tav. 7 Piano utilizzo Proprietà Demaniali

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. 7a Piano Utilizzo aree Demaniali (revisione gennaio 2015)

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 (revisione gennaio 2015)

Tav. 14a – PRG varianti

Tav. 14b – PRG vigente

Tav. 15a – Standard Urbanistici Attuali (revisione gennaio 2015)

Tav. 15b– Standard Urbanistici Progetto (revisione gennaio 2015)

Tav. 16 – Uso del suolo – studio agroforestale

Tav. 17 – Richiedenti

Tav. 18a – Centro storico Nucleo Borgio

Tav. 18b – Centro storico Frazioni

Tav. 18c – Centro storico destinazioni uso Frazioni

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. 18d – Centro storico destinazioni uso Borgio

Tav. 19 – Tipologia delle case

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

Tav. 21 – Rilevamento alberghi

Tav. 22 – Viabilità (revisione gennaio 2015)

Tav.23 – Siti natura 2000 (revisione gennaio 2015)

Tav.24 – Semaforica (revisione gennaio 2015)

Tav.25 – Semaforica Paesistica (revisione gennaio 2015)

Progetto

Tav. ST01 – Struttura del Piano (revisione gennaio 2015)

Tav. ST02– Struttura del Piano dettaglio (revisione gennaio 2015)

Tav. ST03– Struttura Piano – Catastale

Tav. ST04– Struttura Piano - Prop. Pubbliche – P.T.C.P.

Tav. ST05– Struttura Piano – Alberghi – Aree percorse dal fuoco

Tav. ST06– Struttura Piano – Siti natura 2000

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

ELABORATI STUDI GEOLOGICI

tavole di analisi:

Tav. G1 – CARTA GEOLOGICA
Tav. G2 – CARTA GEOMORFOLOGICA
Tav. G3 – CARTA IDROGEOLOGICA
Tav. G3.1 – RETICOLO IDROGRAFICO
Tav. G4 – CARTA DEI GEOSITI E GEOTPI
Tav. G5 – CARTA DELL'ACCLIVITA'
Tav. G6 – CARTA DELLE INDAGINI
Tav. G7 – CARTA LITOTECNICA

tavole di sintesi:

Tav. G8 – CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA LIVELLO I° (M.O.P.S.)
Tav. G9 – CARTA DEI VINCOLI GEOLOGICI
Tav. G10 – CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO

ELABORATI STUDI AGROFORESTALI

Tav. 16 – Carta dell'uso del suolo

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

Elaborati STUDI ARCHEOLOGICI

Relazione tecnica

Tav. 1 – Planimetria con localizzazione delle UT

Tav. 2 – Planimetria con localizzazione delle UT e aree a rischio archeologico

Tav. 3 – Planimetria con localizzazione dei toponimi

Tav. 4 – Cartografia storica

Tav. 5 – Cartografia storica

Tav. 6 – Cartografia storica

Tav. 7 – Cartografia storica

Tav. 8 – Cartografia storica

Tav. 9 – Cartografia storica

Tav. 10 – Cartografia storica

Schede UT

ELABORATI DI PROGETTO:

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

RELAZIONE STRUTTURA DI PIANO

STRUTTURA DEL PIANO: TAVOLA NORMATIVA (TAV. ST01 – TAV. ST02)

NORME DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI 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

NORME DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

RAPPORTO AMBIENTALE

TAVOLA CON ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE (proposta maggio 2014)

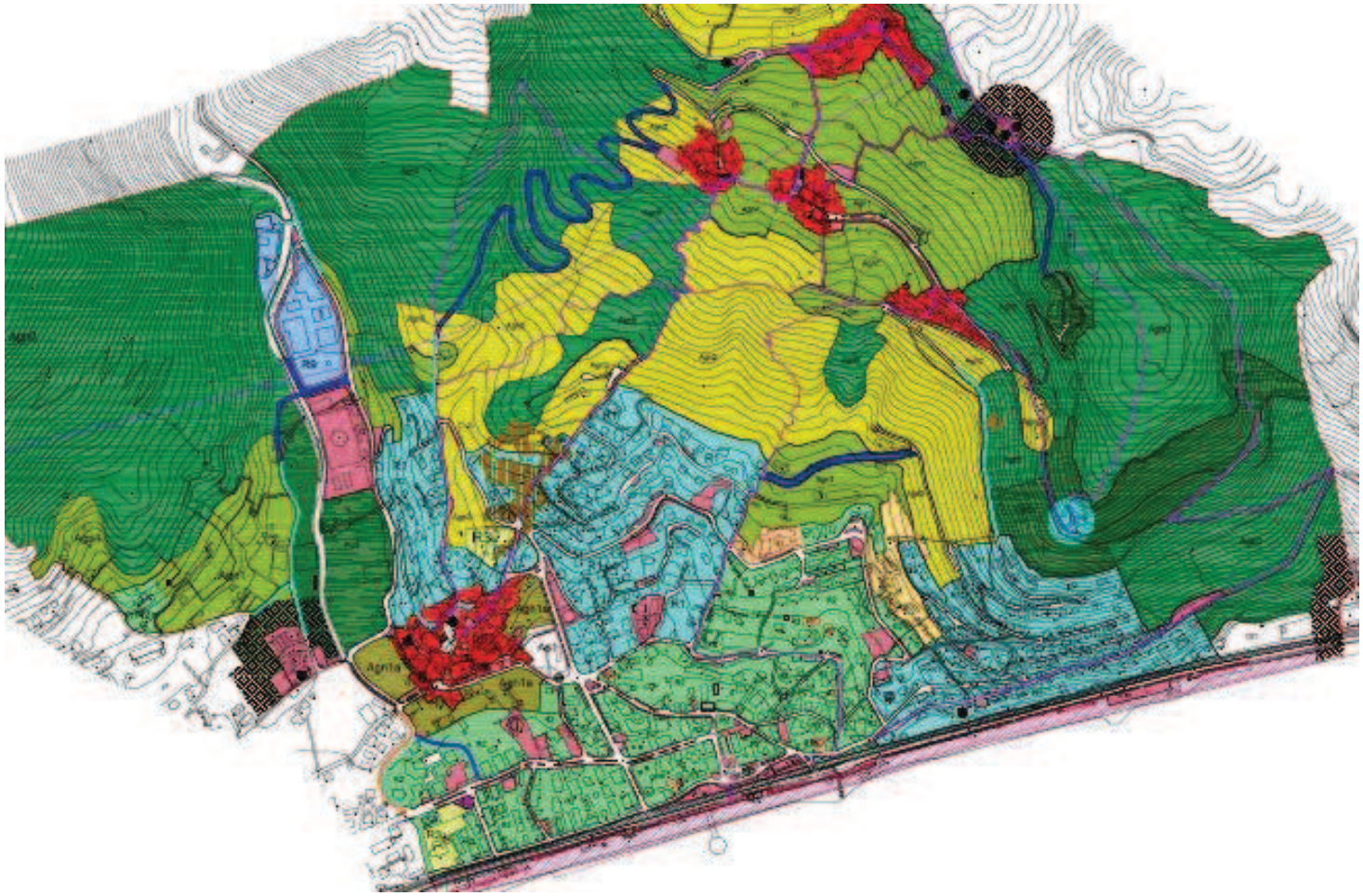
TAVOLA CON ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE (soluzione dopo esiti dello scoping - giugno 2015)

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, SIC

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



STRUTTURA DEL PUC DI BORGIO VEREZZI

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 molto restrittiva e conservativa sia per gli assetti morfologici e vegetazionali sia 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 (ambito 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 (Ambito 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.

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

Ambiti pianificati dal piano previgente (ambito 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, 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 PUC, 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 (ambito 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 (ambito 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 (ambito 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 (ambito R10)

Si tratta dell'unico impianto esistenti sul territorio comunale che il PUC intende confermare.

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 e pertanto riguardano un fondamentale punto di contatto anche con gli ambiti di conservazione e riqualificazione.

All'esterno degli ambiti di conservazione, sono stati condotti degli approfondimenti progettuali su alcune aree specifiche, con progetti planivolumetrici ad una scala più ridotta. Nel presente PUC viene individuata un'unica area di trasformazione. La scelta deriva da un'attenta analisi della "trasformabilità urbanistica" all'interno del centro urbano. Sono state compilate, per l'area individuata, dalle apposite schede - norma. La scelta dell'area è motivata anche dal fatto che la stessa rappresenta un occasione di riqualificazione del contesto, a fronte di un elevato stato di sottoutilizzazione, come strumento operativo in grado di arricchire il tessuto in oggetto di aree pubbliche da cedere per servizi o per aree a verde, ed in particolare, per lo specifico finanziamento della nuova passeggiata a mare.

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 Storico 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.

1. Piazza Nuova. Area a valle della casa comunale



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. Parco ENEA



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 GLI INTERVENTI PIU' SIGNIFICATIVO PROPOSTI DAL PUC

3,2.1 Il primo intervento è riferito all'ambito speciale As 1, 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. Questo nuovo luogo pubblico avrà la funzione di legare il centro urbano, di recente costruzione, con l'edificato storico di Borgio.

Una nuova attrezzatura urbana ubicata subito a valle del centro storico, ben collegata con la casa Comunale. Una piazza, luogo di intrattenimento o di passaggio, aperta su un edificato di basso impatto (un piano). Lo spazio pubblico potrà, inoltre, essere utilizzato per manifestazioni di diverso tipo, che potranno animare la vita del paese.

La qualità architettonica dovrà essere alta e la progettazione potrà essere affidata dall'Amministrazione tramite un concorso di architettura internazionale.

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

3..2.2 Il secondo intervento l'area PU 3 è di maggiore complessità. Comprende una vasta 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 in aree di atterraggio, non preventivamente individuate, in ambito R2.

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 dei crediti edilizi.

Il PUC prevede che le residenze previste in ambito R2 possano essere realizzate a condizione che siano cedute all'Amministrazione comunale le aree del parco che generano crediti edilizi . L'idea progettuale consiste nella realizzazione di nuove costruzioni, in ambito R2, a forma di borgo, interpretato con linguaggio contemporaneo, con una tipologia max di tre 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 dei privati .

Il progetto del parco 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 dovrà 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 nell'ambito R2. Viene, quindi, attribuita, a parte dell'area del parco

e alle zone di atterraggio una edificabilità pari a 0,05 mq/mq che porta ad una potenziale edificazione di mq 2150 ca di SA, per abitazioni o strutture ricettive da realizzarsi su aree di atterraggio, site nell'ambito R2. I crediti edilizi delle aree del parco PU 3, aree da cedere gratuitamente alla Amministrazione comunale, possono essere utilizzati solo nelle zone R2 individuate dal presente PUC.

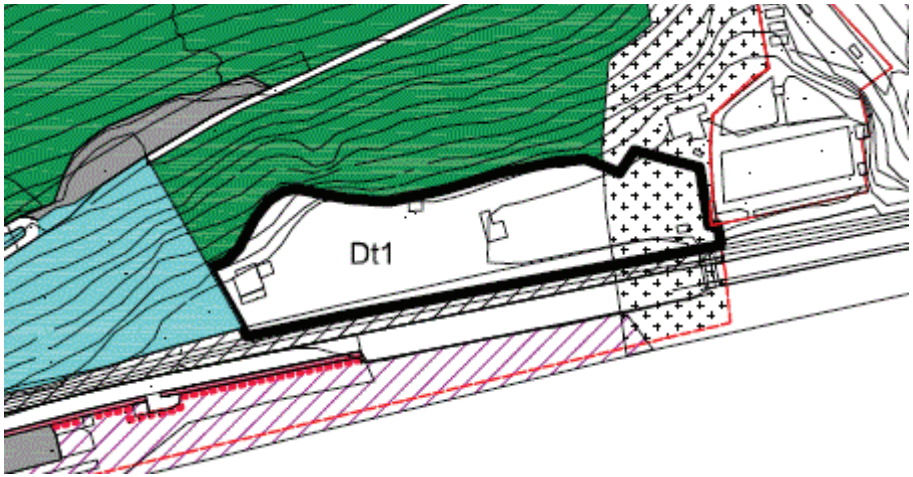


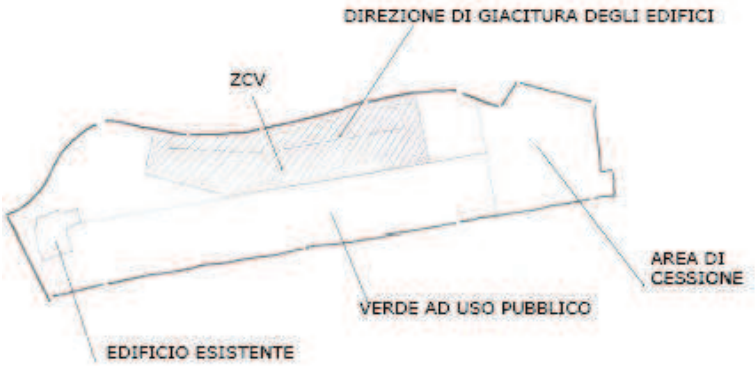
Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche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

3.2.3 Il terzo intervento riguarda l'area Dt 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.

I problemi che si pongono per tale insediamento riguardano l'accessibilità, dato che il varco sotto la ferrovia è – allo stato – del tutto insufficiente. Pertanto l'intervento è subordinato alla progettazione/realizzazione da parte dell'operatore di un efficace accesso all'area interessata.

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 o 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 extra-oneri verranno corrisposti dal soggetto attuatore dell'intervento.





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

Nella tavola "Struttura del Piano", è evidenziato un unico Distretto di Trasformazione. All'interno del territorio comunale viene individuata un area dove, a causa dello stato di particolare sottoutilizzo edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale deve tendere a valorizzare gli spazi disponibili a monte della linea ferrata.

3.3.1 le schede-norma del Distretto di Trasformazione

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)

plano-volumetrico di progetto (non prescrittivo)

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

3.3.2 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'intero Distretto, per cui ogni mq di superficie agibile (SA) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della SA 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 del Distretto di Trasformazione

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione del Distretto 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.

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

3.3.4 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..

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

4. ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL DEL PUC

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

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.

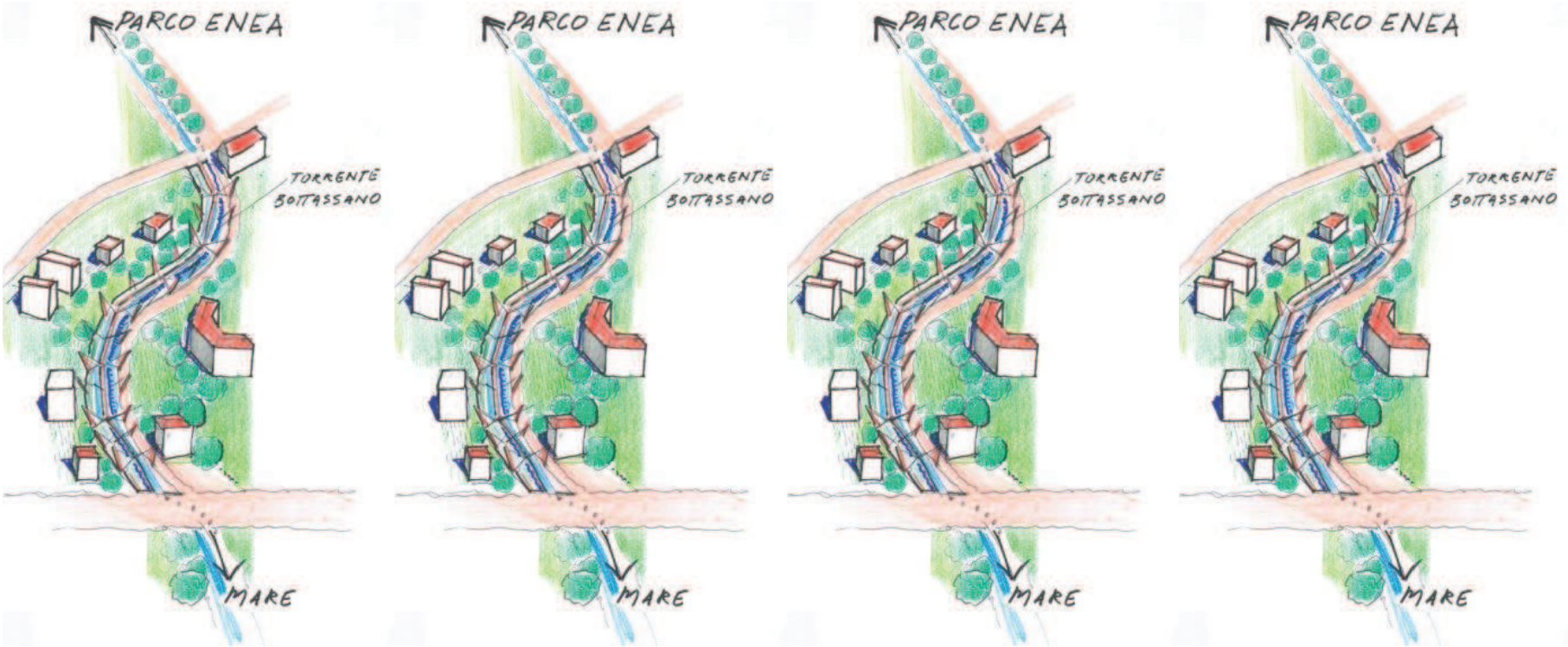
Per quanto riguarda gli interventi sullo spazio pubblico si segnala quello dell'ambito speciale As2, che ha per tema la riqualificazione di Piazza Marconi con il nuovo sottopasso per il collegamento con il mare. Si tratta di creare uno spazio pubblico strategico, ben collegato sia con il mare sia con 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 .

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

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 ..



PONTE PEDONALE SOSPESO SUL TORRENTE BOTTASSANO

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

5. I NUMERI DEL PIANO

5.1 IL PESO INSEDIATIVO

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C.

SINTESI PESI INSEDIATIVI

	Residenza	RTA	Commerciale	Totale	Edilizia sociale
Dt 1	5200 mq SA			5200 mq SA	520 mq SA
As 1	390 mq SA		1500 mq SA	1890 mq SA	60 mq SA
PU 3	2150 mq SA	(crediti edilizi parco 1.500 mq + 650 mq aree di atterraggio in ambito R2)		2150 mq SA	215 mq SA
R3.1	1500 mq di SA			1500 mq SA	150 mq SA
	9.240 mq SA		**1.500 mq SA**	**10.740 mq SA**	**945 mq SA**

TOTALE RESIDENZA = 10.185 mq SA
TOTALE EDILIZIA LIBERA = 9.240 mq SA
TOTALE EDILIZIA SOCIALE= 945 mq SA
TOTALE COMMERCIALE + SERVIZI = 1.500 mq SA
TOTALE GENERALE = 11.685 mq 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

SINTESI DATI

TOTALE NUOVA RESIDENZA: 10.185 mq SA

DI CUI:

- **EDILIZIA LIBERA: 9.240 mq (90,00%)**
- **ERP O AFFITTO: 945 mq (10.00%)**

ABITANTI COMUNE DI BORGIO VEREZZI : 2.232 Ab. (al 30 aprile 2015)

INCREMENTO ABITANTI : 10.185 mq SA : 25 mq= 408 Ab. pari al 18% della popolazione residente attuale

ABITANTI RESIDENTI + ABITANTI TEORICI COMUNE DI BORGI VEREZZI IN ATTUAZIONE DEL PUC: 2.232 ab. + 408 ab = 2.640 ab

N.B. Determinazione del peso insediativo per la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi al verde pubblico, parcheggi ed interesse comune:

1. Abitanti residenti + Abitanti da previsioni PUC = 2.640 ab. residenti

2. Posti letto alberghi +RTA= 477 ab. presenti

3. Stima presenze nelle seconde case: numero abitazioni seconde case = 1800 x 3 = 5.400 ab. presenti

4. Si considera nulla la stima relativa degli addetti ed utenti delle attività economiche e dei servizi in quanto si tratta di attività prettamente locali ad uso dei residenti a Borgio Verezzi, quindi, si ritiene che non siano necessari servizi aggiuntivi:

TOTALE PESO INSEDIATIVO =1) 2.640 + 2) 477 + 3) 5.400 = 8.517 abitanti

DETERMINAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO IN TERMINE DI VANI

Vani prima casa esistenti : 6105 vani

Vani seconde case esistenti : 9010 vani

Totale vani esistenti 15.115 vani esistenti

Nuove abitazioni previste dal PUC 10.185 SA : 65 mq (media dimensione delle abitazioni) = 156 abitazioni x 5 vani = 780 nuovi vani

Totale vani compresi quelli previsti dal PUC = 15.115 (vani esistenti) + 780 (nuovi vani) = 15.895 vani

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		Istruzione	
P1	140 mq	P79	64 mq	f1	776 mq	f5	2900 mq	f28	3500 mq
P2	120 mq	P80	388 mq	f3	629 mq	f6	1000 mq	f42	282 mq
P3	46 mq	P81	223 mq	f4	559 mq	f16	155 mq		
P4	219 mq	P82	176 mq	f7	1211 mq	f17	85 mq		
P5	18 mq	P83	25 mq	f8	144 mq	f18	770 mq		
P6	25 mq	P84	25 mq	f9	104 mq	f20	600 mq		
P7	15 mq	P85	104 mq	f10	307 mq	f23	7000 mq		
P8	50 mq	P86	100 mq	f11	269 mq	f35	3100 mq		
P9	28 mq	P87	422 mq	f12	30 mq	f45	75 mq		
P10	26 mq	P88	126 mq	f13	203 mq	f47	83 mq		
P11	29 mq	P89	128 mq	f14	2001 mq	f48	2000 mq		
P12	48 mq	P90	152 mq	f15	33 mq				
P13	56 mq	P91	108 mq	f19	305 mq				
P14	103 mq	P92	40 mq	f21	115 mq				
P15	53 mq	P93	115 mq	f22	160 mq				
P16	29 mq	P94	57 mq	f24	13073 mq				
P17	47 mq	P95	33 mq	f25	292 mq				
P18	62 mq	P96	28 mq	f26	1607 mq				
P19	15 mq	P97	58 mq	f27	2409 mq				
P20	18 mq	P98	35 mq	f29	745 mq				
P21	27 mq	P99	75 mq	f30	1988 mq				
P22	22 mq	P100	48 mq	f32	87 mq				
P23	15 mq	P101	55 mq	f33	679 mq				
P24	100 mq	P102	372 mq	f34	67 mq				
P25	70 mq	P103	102 mq	f36	153 mq				
P26	384 mq	P104	138 mq	f37	5645 mq				
P27	416 mq	P105	35 mq	f38	39 mq				
P28	193 mq	P106	76 mq	f39	40 mq				
P29	15 mq	P107	141 mq	f40	77 mq				
P30	40 mq	P108	85 mq	f41	132 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

parcheggi verde e sport

P31	22 mq	P109	19 mq	f43	835 mq
P32	27 mq	P110	54 mq	f44	361 mq
P33	33 mq	P111	66 mq	f46	462 mq
P34	15 mq	P112	58 mq	PU	72763 mq
P35	157 mq	P113	51 mq		
P36	120 mq	P114	37 mq		
P37	23 mq	P115	18 mq		
P38	19 mq	P116	53 mq		
P39	16 mq	P117	15 mq		
P40	27 mq	P118	31 mq		
P41	29 mq	P119	33 mq		
P42	15 mq	P120	78 mq		
P43	19 mq	P121	147 mq		
P44	183 mq	P122	74 mq		
P45	288 mq	P123	15 mq		
P46	200 mq	P124	20 mq		
P47	84 mq	P125	85 mq		
P48	201 mq	P126	153 mq		
P49	133 mq	P127	162 mq		
P50	130 mq	P128	257 mq		
P51	74 mq	P129	337 mq		
P52	727 mq	P130	251,5 mq		
P53	530 mq	P131	111 mq		
P54	78 mq	P132	188 mq		
P55	52 mq	P133	182 mq		
P56	62 mq	P134	96 mq		
P57	31 mq	P135	136 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

parcheggi

P58	49 mq	P136	115 mq
P59	137 mq	P137	146 mq
P60	126 mq	P138	526 mq
P61	99 mq	P139	95 mq
P62	51 mq	P140	309 mq
P63	123 mq	P141	13 mq
P64	80 mq	P142	37 mq
P65	72 mq	P143	428 mq
P66	28 mq	P144	148 mq
P67	48 mq	P145	91 mq
P68	192 mq	P146	580 mq
P69	218 mq	P147	140 mq
P70	23 mq	P148	24 mq
P71	106 mq	P149	106 mq
P72	74 mq	P150	126 mq
P73	34 mq	P151	210 mq
P74	75 mq	P152	106 mq
P75	28 mq	P153	179 mq
P76	98 mq	P154	91 mq
P77	17 mq	P155	1755 mq
P78	100 mq	P156	1942 mq
		P157	593 mq
		P158	80 mq
		P159	225 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

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO: **21.828 mq**

TOTALE ISTRUZIONE : **3.782 mq**

TOTALE INTERESSE COMUNE: **17.768 mq**

TOTALE VERDE : **= 108.300**

SITUAZIONE SERVIZI ESISTENTI (data, aprile 2015)

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

Popolazione residente: 2.232 abitanti (data 30 aprile 2015)

Dotazione di servizi a standard esistente : **Istruzione 3.782 mq** ; Interesse Comune **17.768 mq** ; Verde e sport **108.300** mq ; Parcheggi **21.828 mq**

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

Stato di fatto - Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto solo della popolazione residente : 2.232 abitanti

Istruzione:	2.232 ab x 4,50 mq =	10.044 mq
Interesse Comune:	2.232 ab x 2,00 mq =	4.464 mq
Verde e Sport:	2.232 ab x 9,00 mq =	20.088 mq
Parcheggi	2.232 ab x 2,50 mq =	5.580 mq

Stato di fatto - Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto della popolazione residente e delle presenze legate al turismo : 2.232 ab + presenze alberghiero 477 + presenze 2° case 5.400 = 8.109

Interesse Comune: 8.109 ab x 2,00 mq = 16.218 mq

Verde e Sport: 8.109 ab x 9,00 mq = 72.981 mq

Parcheggi 8.109 ab x 2,50 mq = 20.272 mq

Stato di fatto - Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente (aprile 2015: 2.232 abitanti)

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Istruzione:	2.232 ab x 4,50 mq = 10.044 mq	3.782 mq	- 6.262 mq
Interesse Comune:	2.232 ab x 2,00 mq = 4.464 mq	17.768 mq	+ 13.304 mq
Verde e Sport:	2.232 ab x 9,00 mq = 20.088 mq	108.300 mq	+ 88.212 mq
Parcheggi	2.232 ab x 2,50 mq = 5.580 mq	21.828 mq	+ 16.248 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 della popolazione residente e delle presenze legate al turismo: 2.232 ab + presenze alberghiero 477 + presenze 2° case 5.400 = 8.109

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Interesse Comune:	8.109 ab x 2,00 mq = 16.218mq	17.768 mq	+ 1.550 mq
Verde e Sport:	8.109 ab x 9,00 mq = 72.981 mq	108.300 mq	+ 35.319 mq
Parcheggi	8.109 ab x 2,50 mq = 20.272mq	21.828 mq	+ 1.556 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		Istruzione	
P1	140 mq	P79	64 mq	f1	776 mq	f5	2900 mq	f28	3500 mq
P2	120 mq	P80	388 mq	f3	629 mq	f6	1000 mq	f42	282 mq
P3	46 mq	P81	223 mq	f4	559 mq	f16	155 mq		
P4	219 mq	P82	176 mq	f7	1211 mq	f17	85 mq		
P5	18 mq	P83	25 mq	f8	144 mq	f18	770 mq		
P6	25 mq	P84	25 mq	f9	104 mq	f20	600 mq		
P7	15 mq	P85	556 mq	f10	307 mq	f23	7000 mq		
P8	50 mq	P86	100 mq	f11	269 mq	f35	3100 mq		
P9	28 mq	P87	1026 mq	f12	30 mq	f45	75 mq		
P10	26 mq	P89	1405 mq	f13	203 mq	f47	83 mq		
P11	29 mq	P90	152 mq	f14	2001 mq	f48	2000 mq		
P12	48 mq	P91	108 mq	f15	33 mq				
P13	56 mq	P92	40 mq	f19	305 mq				
P14	103 mq	P93	115 mq	f21	115 mq				
P15	53 mq	P94	57 mq	f22	160 mq				
P16	29 mq	P95	33 mq	f24	15377 mq				
P17	47 mq	P96	28 mq	f25	292 mq				
P18	62 mq	P97	58 mq	f26	1607 mq				
P19	15 mq	P98	35 mq	f27	2409 mq				
P20	18 mq	P99	75 mq	f29	745 mq				
P21	27 mq	P100	48 mq	f30	1988 mq				
P22	22 mq	P101	55 mq	f32	87 mq				
P23	15 mq	P102	372 mq	f33	679 mq				
P24	100 mq	P103	102 mq	f34	67 mq				
P25	70 mq	P104	138 mq	f36	153 mq				
P26	384 mq	P105	35 mq	f37	5645 mq				
P27	416 mq	P106	76 mq	f38	39 mq				
P28	193 mq	P107	141 mq	f39	40 mq				
P29	15 mq	P108	85 mq	f40	77 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

parcheggi verde e sport

P30	40 mq	P109	19 mq	f41	132 mq
P31	22 mq	P110	54 mq	f43	835 mq
P32	27 mq	P111	66 mq	f44	361 mq
P33	33 mq	P113	51 mq	f46	462 mq
P34	15 mq	P114	37 mq	PU	72763 mq
P35	157 mq	P115	18 mq	PU1	55339 mq
P36	120 mq	P116	53 mq	PU2	9086 mq
P37	23 mq	P117	15 mq		
P38	19 mq	P118	31 mq		
P39	16 mq	P119	33 mq		
P40	27 mq	P120	78 mq		
P41	29 mq	P121	147 mq		
P42	15 mq	P122	74 mq		
P43	19 mq	P123	15 mq		
P44	183 mq	P124	20 mq		
P45	288 mq	P125	85 mq		
P46	200 mq	P126	153 mq		
P47	84 mq	P127	162 mq		
P48	201 mq	P128	257 mq		
P49	133 mq	P129	337 mq		
P50	130 mq	P130	251.5 mq		
P51	74 mq	P131	111 mq		
P52	727 mq	P132	188 mq		
P53	530 mq	P133	182 mq		
P54	78 mq	P134	96 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

parcheggi

P55	52 mq	P135	136 mq
P56	62 mq	P136	115 mq
P57	31 mq	P137	146 mq
P58	49 mq	P138	526 mq
P59	137 mq	P139	95 mq
P60	126 mq	P140	309 mq
P61	99 mq	P141	13 mq
P62	51 mq	P142	37 mq
P63	123 mq	P143	428 mq
P64	80 mq	P144	148 mq
P65	72 mq	P145	91 mq
P66	28 mq	P146	580 mq
P67	48 mq	P147	140 mq
P68	192 mq	P148	24 mq
P69	218 mq	P149	106 mq
P70	23 mq	P150	126 mq
P71	106 mq	P151	210 mq
P72	74 mq	P152	106 mq
P73	34 mq	P153	179 mq
P74	75 mq	P154	91 mq
P75	28 mq	P155	1755 mq
P76	98 mq	P156	1942 mq
P77	17 mq	P157	593 mq
P78	100 mq	P158	80 mq
		P159	225 mq
		P160	852 mq
		P161	1248 mq
		P162	545 mq
		P163	889 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

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO: **25.362 mq**

TOTALE ISTRUZIONE : **3.782 mq esistenti confermati**

TOTALE INTERESSE COMUNE: **17.768 mq**

TOTALE VERDE : **172.725 mq**

STANDARD AREE D'INTERVENTO

	Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune
DT 1	200 mq	1.046 mq	
PU 3	1000 mq	71.700 mq	
As1	500 mq	1.500 mq	300 mq
PU 3	4.000 mq (parcheggio pullman)		
Totali	**5.700 mq**	**74.246 mq**	**300 mq**

TOTALE STANDARD NUOVI INTERVENTI PUC: 80.246 mq

TOTALE GENERALE STANDARD PUC

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
31.062 mq	**246.971 mq**	**18.068 mq**	**3.782 mq**

BILANCIO STANDARD PUC / STANDARD ESISTENTI

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
+ 9.234 mq	**+ 138.671 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 della popolazione residente (aprile 2015) + popolazione teorica insediata con previsioni PUC : 2232 ab + 408 ab = 2.640 ab

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti + previsti	Bilancio
Istruzione:	2.640 ab x 4,50 mq = 11.880 mq	3.782 mq	- 8.098 mq
Interesse Comune:	2.640 ab x 2,00 mq = 5.280 mq	18.068 mq	+ 12.788 mq
Verde e Sport:	2.640 ab x 9,00 mq = 23.760 mq	246.971 mq	+ 223.211 mq
Parcheggi	2.640 ab x 2,50 mq = 6.600 mq	31.062 mq	+ 24.462 mq

Bilancio standard urbanistici tenuto conto della popolazione residente + popolazione teorica insediata con previsioni PUC e delle presenze legate al turismo: 2232 ab + 408 ab + 477 presenze turistico ricettivo + 5.400 ab seconde case = 8.517 ab

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti + previsti	Bilancio
Interesse Comune:	8.517 ab x 2,00 mq = 17.034 mq	18.068 mq	+ 1.034 mq
Verde e Sport:	8.517 ab x 9,00 mq = 76.653mq	246.971 mq	+ 170.318 mq
Parcheggi	8.517 ab x 2,50 mq = 21.292 mq	31.062 mq	+ 9.770 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

N.B. Il bilancio dei servizi a standard risulta in generale ampliamente positivo. Solo nel caso dei servizi per l'istruzione il saldo risulta negativo. Resta il fatto che lo spazio disponibile per la didattica copre tutte le necessità all'interno del territorio comunale. Risulta, dunque, carente lo spazio esterno per il gioco e le discipline da svolgere all'aria aperta . Tale carenza risulta colmata dall'ampia disponibilità di spazi verdi ed attrezzati, previsti dal PUC in misura più che doppia rispetto al limite minimo di legge.

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. RICHIESTA DI VARIANTE AL PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

Premessa

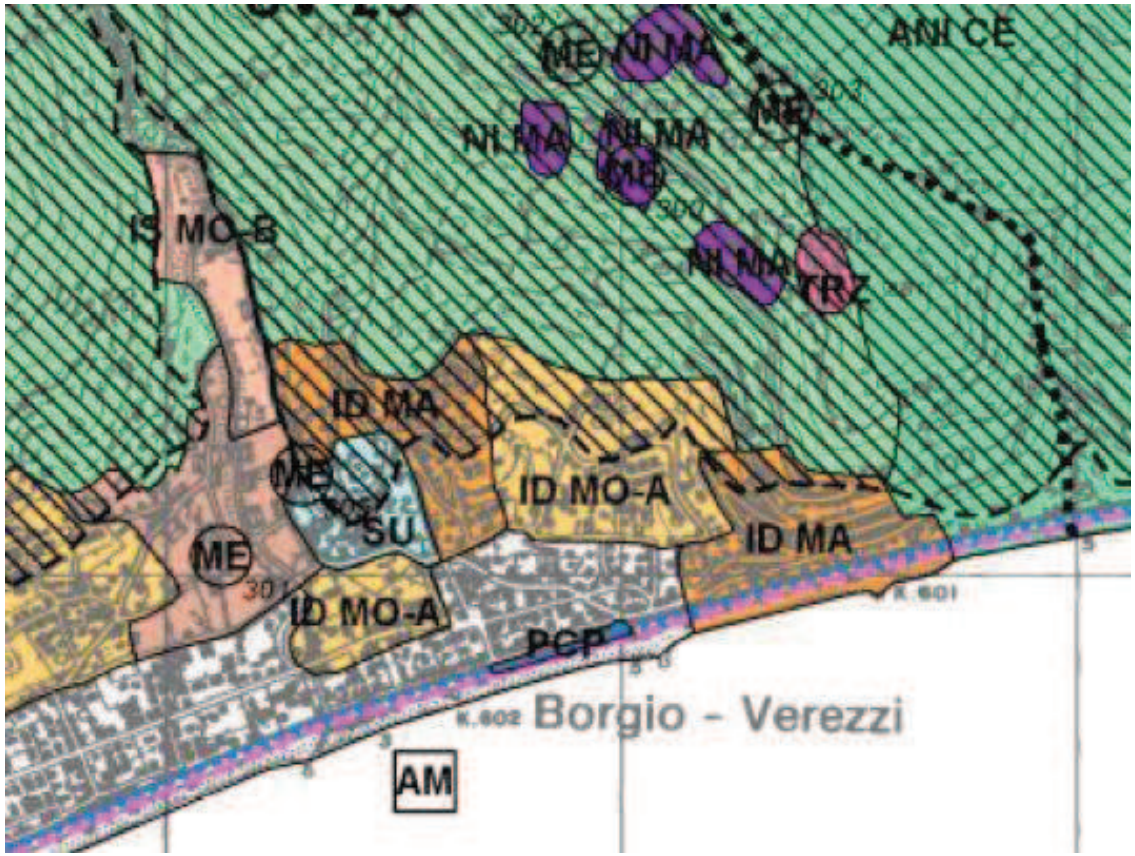
Il territorio del Comune di Borgio Verezzi comprende aree di grande valore paesaggistico : l'area della collina con i borghi storici , l'area del borgo storico di Borgio con gli orti che scendono verso il mare e verso il torrente Bottassano, l'area della collina dei borghi che arriva al mare sul lato 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 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.

Richiesta di variante

Il PUC prevede un intervento edilizio, denominato DT1, Porta di Levante, localizzato in un ambito classificato dal PTCP come componente del paesaggio di tipo ANI-CE.

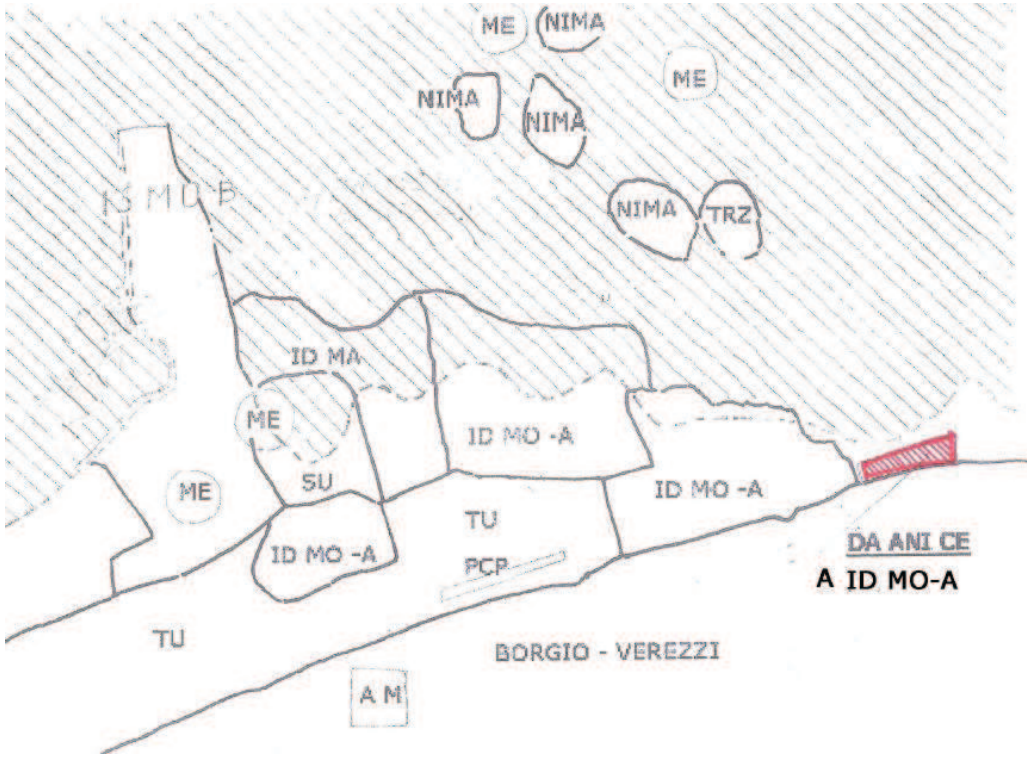
Per consentire la realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal presente PUC, si chiede una variante al PTCP della Regione Liguria:
da regime normativo da ANI CE a ID MO-A, tale area è localizzata al confine con il comune di Finale Ligure come indicato nella tavola che segue.

PTCP VIGENTE

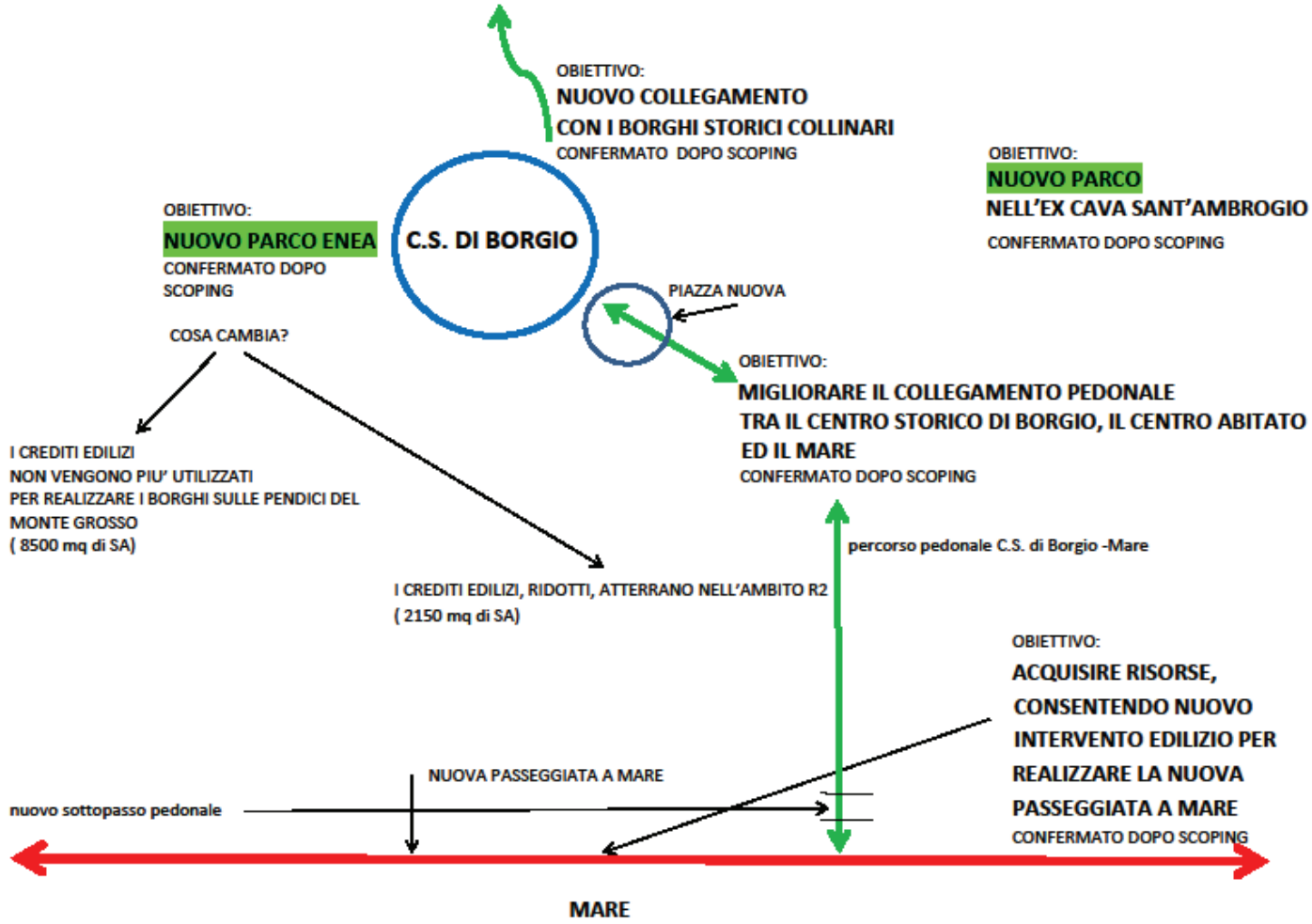


Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche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

PTCP – PROPOSTA DI 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:
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