Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
geom. Sergio Guarisco

Il Sindaco
Giancarlo CANEPA

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

via Nazario Sauro 4/5a, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

geol. Carlo CIVELLI

agron. Carlo PARODI

consulenza legale avv. Paolo GAGGERO

Firmato digitalmente da

PIER GIORGIO CASTELLARI

O = Ordine degli Architetti di Savona/92006170093
SerialNumber = IT:CSTPGR47R03A145C
C = IT

collaboratori:
arch. jr. Sonja DANIA

oggetto:

Struttura del Piano (art. 27 L.R. 04/09/97 n.36)
e relazione illustrativa

S. P.

data luglio 2019

cod.	004008	percorso file: ARCHET\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\PUC 2019.dwg	redatto	corretto	approvato
rev1	24-7-2019	motivo revisione per controd. osserv. Regione e Privati a PUC 2010	Dania	Castellari	Castellari
rev2		motivo revisione			
rev3		motivo			

Relazione descrittiva per la Struttura del Piano

(aggiornamento con modifiche a seguito dei pareri di Regione e Provincia e delle osservazioni dei Privati)

STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

Allo stato attuale il Comune di Borghetto SS è dotato di un P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n°198 del 28/02/1978; il il progetto preliminare di P.U.C. è stato adottato con DCC n° 74 del 30/08/2006, la Regione ha espresso il proprio parere sul progetto preliminare ai sensi dell'art. 39 della legge urbanistica regionale n.36/97 e s.m. e i. con DGR n. 791 del 13.07.2007; la Provincia ha reso il proprio parere con DGP n. 25 del 13.03.2007. Poiché le osservazioni ed i pareri resi da Regione e Provincia non sono stati tali da dover comportare la rielaborazione del Progetto Preliminare di P.U.C., l'Amministrazione Comunale, conformemente a quanto previsto dall'art. 40 della legge urbanistica regionale n.36/97 e s.m. e i. ha proceduto alla elaborazione delle determinazioni in merito ai pareri espressi da Regione e Provincia, nonché alle controdeduzioni alle osservazioni ricevute ed ha provveduto alla adozione del Progetto definitivo di P.U.C. con deliberazione CC n. 8 del 27-01-2010.

Sul Progetto Definitivo si è ulteriormente espressa la Regione Liguria con Voto CTR n. 42 del 02.08.2011, accogliendo diverse richieste di variante al P.T.C.P. e proponendo altre modifiche agli elaborati della Struttura del Piano.

L'entrata in vigore di nuove norme in materia di ambiente (Procedura di VAS) e di nuove leggi regionali in materia di urbanistica ed edilizia, ed alcune situazioni di assetto territoriale nel frattempo mutate, hanno costretto l'Amministrazione Comunale a revisionare, per alcune parti anche in modo sostanziale, il P.U.C. definitivo adottato nel 2010.

In conformità a quanto disposto dalla L.R. 36/97 e succ. mm. e ii., il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento, in aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, territori non insediabili, sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, distretti di trasformazione. Per ciascuno di essi ai sensi della L.R. n. 36/97 la normativa dispone:

- la definizione e le caratteristiche principali, sia della situazione di fatto che della previsione di Piano, con la elencazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- le modalità di intervento ammesse sul patrimonio edificato e sulle aree scoperte, con specificazione degli eventuali parametri edilizi da adottare;
- le modalità di intervento per la nuova edificazione, ove ammessa, con i relativi parametri edilizi ed urbanistici;
- gli elementi procedurali ed i titoli abilitativi comunali richiesti per le diverse categorie di intervento ammesse;
- le specifiche regolamentazioni relative alla formazione di dotazioni accessorie (parcheggi, ecc.);
- l'applicazione dei gradi di flessibilità delle norme, riguardo al loro corretto uso e all'individuazione del soggetto abilitato alla loro applicazione.

1. CONTENUTI DEL PUC

A. ELABORATI DI ANALISI: DESCRIZIONE FONDATIVA

-

Elaborat della Descrizione Fondativa:

Tav. A 1	Uso del suolo	Sc. 1:5.000
Tav. A 2	Vegetazione reale e aree agricole	Sc. 1:5.000
Tav. A 3	Aree percorse dal fuoco	Sc. 1:5.000
Tav. A 4	Carta della suscettività	Sc. 1:5.000
Tav. A 5	Carta geologica	Sc. 1:5.000
Tav. A 6	Carta geomorfologica	Sc. 1:5.000
Tav. A 7	Carta idrogeologica	Sc. 1:5.000
Tav. A 7.1	Carta acclività	Sc. 1:5.000
Tav. A 8	Organismo territoriale. Individuazione ed articolazione	Sc. varie
Tav. A 9	Evoluzione storica dell'organismo territoriale. Ambito di Borghetto S.S.	Sc. varie
Tav. A 10	Individuazione ed articolazione dell'organismo territoriale elementare	Sc. varie
Tav. A 11	Evoluzione storica dell'organismo territoriale elementare	Sc. 1:10.000
Tav. A 12	Evoluzione storica dell'organismo territoriale elementare. Sintesi su base Carta Tecnica Regionale	Sc. varie
Tav. A 13	Individuazione delle unità insediative. Raffronto con la zonizzazione di livello locale del P.T.C.P. assetto insediativo	Sc. 1:5.000
Tav. A 14	Impianti tecnologici a rete	Sc. 1:5.000
Tav. A 15	Il sistema dei vincoli. Sintesi della pianificazione e delle norme Sovraordinate	Sc. 1:5.000
Tav. A 16	Assetto Ambientale *Aspetti Ecosistemici – Valenze Naturalistiche*	sc. 1:5000
Tav. A 17	Assetto Ambientale *Aspetti Ecosistemici – Valenze Naturalistiche* *carta di sintesi*	sc. 1:5000
Tav. A 18	Assetto Ambientale *Carichi Ambientali* *Rifiuti: Isola ecologica* *Inquinamento: atmosferico, elettromagnetico, acustico e del suolo*	sc. 1:5000
Tav. A 19	Assetto Ambientale *Carta dell'Acclività*	sc. 1:5000
Tav. A 20	Assetto Ambitale *Carta dell'Esposizione dei versanti*	sc. 1:5000
Tav. A 21	Assetto Ambientale *Aree non idonee alla realizzazione di impianti eolici*	sc. 1:5000
Tav. A22	Carta dei geotopi	Sc 1:5000

- Allegato "a" della Descrizione Fondativa: "Analisi del sistema viario città centro"
- Allegato "b" della Descrizione Fondativa: "Impatto sulla mobilità - Integrazione al PUC" a cura del Centro Studi Traffico
- Allegato "c" della Descrizione Fondativa: "Studio idrogeologico per la valutazione delle caratteristiche degli acquiferi e potenzialità delle risorse idriche sotterranee in riferimento alle captazioni di uso potabile nel territorio comunale" a firma geol. Carlo Civelli.
- Allegato "d" della Descrizione Fondativa: "Assetto ambientale" a cura di arch. A. Magliocco – DiPArC

B. ELABORATI PROGRAMMATICI E DI GESTIONE DEL TERRITORIO

B.1 D. O. – Documento degli obiettivi

B.2 S. P. - Struttura del Piano e relazione illustrativa

Elaborati grafici della Struttura del Piano:

Tav. B 1	Struttura del piano: individuazione ambiti e distretti su base C.T.R.	Sc. 1:5.000
Tav. B 2	Struttura del piano: Individuazione ambiti e distretti su ortofoto	Sc. 1:5.000
Tav. B 3	Assetto delle infrastrutture viarie	Sc. 1:5.000
Tav. B 4a	Struttura del piano: individuazione ambiti e distretti, viabilità e aree a servizi su base C.T.R. (parte bassa)	Sc. 1:2.000
Tav. B 4b	Struttura del piano: individuazione ambiti e distretti, viabilità e aree a servizi su base C.T.R. (parte alta)	Sc. 1:2.000
Tav. B 5a	Struttura del piano: individuazione ambiti e distretti, viabilità e aree a servizi. Trasposizione su base catastale	Sc. 1:2.000
Tav. B 5b	Struttura del piano: individuazione ambiti e distretti, viabilità e aree a servizi. Trasposizione su base catastale	Sc. 1:2.000
Tav. B 6	Carta di adeguamento del P.T.C.P. per l'assetto insediativo. Raffronto stato attuale - adeguamento.	Sc. 1:5.000
Tav. B7	Il sistema dei vincoli. Sintesi della pianificazione e delle norme sovraordinate con sovrapposta l'individuazione di ambiti e distretti	Sc. 1:5.000
Tav. B 8	Sistema complessivo delle infrastrutture	Sc. 1:5.000
Tav. B 9	Carta della suscettività d'uso del territorio su base C.T.R.	Sc. 1:5.000
Tav. B 9.1	Carta dei vincoli su base C.T.R.	Sc. 1:5.000
Tav. B 9.2	Carta della sovrapposizione delle previsioni di piano e della suscettività d'uso su base C.T.R.	Sc. 1:5.000
Tav. B 10	Carta degli asservimenti	Sc. 1:5.000
Tav. B 11	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP - Aspetti Ecosistemici – analisi*	sc. 1:5000
Tav. B 12	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP - Aspetti Ecosistemici – sintesi*	sc. 1:5000
Tav. B 13	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP - Carichi Ambientali Rifiuti: Isola ecologica Inquinamento: atmosferico, elettromagnetico, acustico e del suolo*	sc. 1:5000
Tav. B 14	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP - Reti di Servizio rete bianca e nera, acquedotto e Gas*	sc. 1:5000
Tav. B 15	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP – Carta dell'Acclività*	sc. 1:5000
Tav. B 16	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP – Carta dell'Esposizione dei versanti*	sc. 1:5000
Tav. B 17	Studio di Sostenibilità Ambientale *Sovrapposizione SP – Aree non idonee alla realizzazione di impianti Eolici*	sc. 1:5000

- Allegato "1" della Struttura del Piano: "Studio di sostenibilità ambientale" a cura di arch. A. Magliocco - DiPArC
- Allegato "2" della Struttura del Piano: "Progetto preliminare raddoppio linea ferroviaria Genova – Ventimiglia. Valutazione impatti con stato di fatto ed ipotesi alternativa - Studio propedeutico alla redazione del progetto definitivo di P.U.C"
- Allegato "3" della Struttura del Piano: "Microzonazione sismica".

- Allegato “4” della Struttura del Piano: “Controdeduzioni al voto CTR n. 42/2011”.
- Allegato “5” della Struttura del Piano: “Controdeduzioni alle osservazioni di privati ed associazioni”.
- Allegato “6” Studio geologico

C. COMPENDIO NORMATIVO contenente

CAPO I - Norme Urbanistiche Generali
CAPO II - Norme di Conformità e Congruenza
CAPO III - Norme Geologiche
CAPO IV - Norme Ambientali
CAPO V – Norme Paesistiche di Livello Puntuale
CAPO VI – Norme di Settore

D. VAS - Rapporto Ambientale

2. GLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL P.U.C.

Il P.U.C. è redatto alla scala 1:5.000, e 1:2.000 (per la zonizzazione di dettaglio) con le relative norme di attuazione: Norme Urbanistiche Generali, Norme di Conformità, le Norme di livello puntuale del P.T.C.P., le norme geologiche, quelle ambientali e di settore che definiscono l’impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune Borghetto nel suo complesso, è costruito coerentemente alle analisi del territorio contenute nella “Descrizione Fondativa” e nel “Documento degli obiettivi”.

Il P.U.C. del comune di Borghetto S.S. si configura prevalentemente come uno strumento urbanistico di assestamento del territorio urbanizzato, cercando di razionalizzare i processi di sviluppo urbano che si sono concretizzati negli ultimi decenni del secolo scorso, associando scenari di positiva trasformazione urbana volti alla riqualificazione di aree con forti problematiche (ad es. ex oleificio Roveraro e Pineland), compatibili con uno sviluppo coerente delle risorse territoriali e con scelte di moderata espansione urbana improntate a criteri di qualità e sostenibilità (sensibilmente ridotta rispetto al P.U.C. adottato).

Il P.U.C. individua i seguenti elementi fondamentali:

- le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali;
- la divisione del territorio urbano e di quello extraurbano in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione;
- le categorie degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso del territorio;
- il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto.

L’apparato normativo definisce, in ottemperanza all’Art. 27 del L.U.R. n. 36/97 e succ. mm. e ii., l’impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico del Comune di Borghetto.

L’impostazione dell’apparato normativo del P.U.C. è intesa come concreto ed efficace strumento per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico.

L'individuazione di scenari alternativi e la definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle norme di conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione, e dei distretti di trasformazione, renderanno il PUC adattabile sia ai processi in atto sia a quelli futuri.

In tal senso l'apparato normativo definisce una schematizzazione e semplificazione delle procedure, volte non solo a superare i consueti problemi interpretativi e l'incertezza attuativa, ma a costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutte le modalità attuative individuate.

2.1 Il sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli è rappresentato in apposite tavole (tavv. B7 e B9).

I vincoli sono:

a. di carattere ambientale (paesaggistici, geologici e idrogeologici; quelli relativi alla rete delle acque pubbliche, le aree percorse dal fuoco e quelle a rischio di esondazione);
a. di carattere storico-artistico (che comprende le componenti territoriali di valore storico-artistico e testimoniale);
b. quelli relativi alle infrastrutture e attrezzature (come cimitero, ferrovia, autostrada ecc.);
c. quelli derivanti da strumenti sovraordinati (come il Piano della Costa, il Piani di bacino, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Vincolo	**riferimento**
Vincolo paesaggistico-ambientale	L.431/85 ora Art. 46 lett. c D.lgs. 490/99
Vincolo paesaggistico-ambientale	D.M. 2110/65 e D.M. 24/04/85 ai sensi della L.1497/39 ora D.lgs. 490/99
Vincolo paesaggistico-ambientale (fiumi)	Decreti Galasso
Vincolo per la tutela del patrimonio speleologico e delle aree carsiche	L.R. 14 del 03/04/90
Vincolo idrogeologico	L.R. 4/99
S.I.C. Siti di interesse comunitario proposto	IT 132 4910 Monte Acuto – Poggio Grande- Rio Torsero Torsero IT 132 4973 A-B-C Fondali Loano - Albenga
Area protetta provinciale proposta Poggio Grande –Monte Acuto – Valle rio Ibà	04 – AS - Ib
Fascia inondabilità 50ennale/200ennale	Piano di Bacino
Aree percorse dal fuoco - Anno 2003/2010	
Manufatti emergenti	PTCP assetto insediativo

Ciascun vincolo introduce limitazioni all'attività edilizia e più in generale alle trasformazioni possibili, subordinandole a verifiche di compatibilità con le finalità di tutela dettate dalle norme.

2.2 Il richiamo alla classificazione delle zone omogenee ex D.M. 2 aprile '68

L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia negli ambiti e distretti che vengono assimilati alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968 secondo la seguente tabella:

Zona Omogenea	Ambiti/Distretti	Identificativo PUC	Finalità normativa
A	**NUCLEO STORICO**	**CS**	Conservazione del patrimonio edilizio esistente
B	**AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**	**CR**	comprendono aree di particolare interesse, la cui conservazione è legata a particolari interventi di riqualificazione.
	AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE SATURI	**RS**	Riqualificazione con adeguamento dotazione di standard, servizi e infrastrutture
	SUB-AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO	**RCO**	Riqualificazione e Completamento del tessuto edilizio
	SUB-AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	**ERS**	Completamento del tessuto edilizio per interventi di interesse pubblico
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	**DTR 1**	Sostituzione integrale del tessuto edilizio - Nuove Costruzioni
C	**AMBITI DI COMPLETAMENTO**	**ACO 1 ACO 2 a ACO 2 b ACO 3**	Pianificare in modo coerente con il contorno territoriale le zone già infrastrutturate a confine con il tessuto urbano edificato.
D	**DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**	**DTR 4 DTR 5**	Per il DT4 attuazione dello SUA vigente
	SUB-AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO IN CONTESTO AGRICOLO	**PR-CS**	Consolidamento e riqualificazione di strutture produttive esistenti
E	**AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA**	**APA**	Ristrutturazione e nuove costruzioni finalizzate alle attività agricole
	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE	**TPA**	Mantenimento dello stato attuale senza modifiche sostanziali di tipo insediativo od infrastrutturale.
	TERRITORI NON INSEDIATI	**TNI**	Zone boscate o ambiti di interesse naturalistico.
F	**SERVIZI INFRASTRUTTURALI**	**S-AI**	Servizi per la depurazione

2.4 Elaborati programmatici

Nuovi per la pianificazione comunale sono gli elaborati programmatici, anche per il significato che assumono nella gestione del piano, a partire dalla Descrizione Fondativa e dal Documento degli Obiettivi che rappresentano una sorta di DNA delle scelte di pianificazione urbana e territoriale del P.U.C.

I materiali predisposti per lo studio e l'analisi dello stato attuale del territorio non dovranno mai essere considerati superati o inattivi nella fase di attuazione ma dovranno costituire un bagaglio di conoscenze e di riferimento per essere consultati e per fornire, anche in futuro, indicazioni alle azioni pubbliche e private sul territorio.

Lo Schema territoriale in scala 1:5.000 (Tav. B1-B2–B3) definisce in forma sintetica la classificazione del territorio urbano ed extraurbano:

- ambiti di conservazione, riqualificazione e distretti di trasformazione;
- sistema della mobilità;
- sistema dei principali servizi urbani e generali.

Le tavole inquadrano le grandi componenti strutturali e le scelte di lungo periodo in relazione alle ipotesi infrastrutturali, alle principali trasformazioni urbane e alle attrezzature comprensoriali, in coerenza con le scelte di livello sovracomunale. L'articolazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione è funzionale ad una lettura "a grandi macchie" delle prevalenti caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei tessuti urbanizzati*;*

l'articolazione funzionale del territorio, in scala 1:2.000 (Tav. B4a e Tav. B4b, B5a e B5b), definisce il sistema della mobilità, il sistema dei servizi, e l'articolazione dettagliata degli ambiti e dei sub-ambiti in cui si articola il territorio.

In particolare occorre sottolineare l'analisi dettagliata svolta per il sistema viario; le indagini svolte sono raccolte nell'allegato "a" della Descrizione Fondativa: "Analisi del sistema viario" che si ritiene parte integrante anche della struttura del piano; tali studi evidenziano le problematiche e le valenze di ciascuna via analizzata e individuano gli interventi possibili per un miglioramento sia locale che globale dell'intero sistema viario cittadino (qualità degli spazi, parcheggi, illuminazione, percorrenza, presenza di attività, ecc.).

Essi rappresentano una sorta di griglia di riferimento che dovrà servire per mettere maggiormente a fuoco gli obiettivi di strategia del piano che dovranno essere tenuti sempre presenti nella pratica amministrativa quotidiana, nella elaborazione di P.U.O. o di progetti di intervento anche da parte dei privati e nei momenti di programmazione delle risorse pubbliche.

3. AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

(Cfr. tavole B1, B2, B4a, B4b, B5a, B5b)

3.1 Ambiti di conservazione "CE"

(assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968)

Sono definiti ambiti di conservazione quelli che presentano caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi di conservazione che non alterino le caratteristiche dei luoghi.

Nel territorio comunale l'unico ambito di conservazione è contraddistinto con la sigla **Ce-Centro storico** e riguarda il nucleo originario di Borghetto.

Il centro storico è interessato da un piano particolareggiato, cui il P.U.C. fa riferimento per la disciplina di zona, approvato con D.C.C. n.4 del 08/01/1991 e successiva comunicazione della Provincia n. 15007 del 26/03/1991 di presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni provinciali. Il P.U.C. recepisce interamente i contenuti di tale S.U.A.

3.2 Ambiti di conservazione e riqualificazione "CR"

(assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968)

Gli ambiti di conservazione e riqualificazione comprendono le porzioni di territorio urbano e aree di particolare interesse, la cui conservazione è legata a particolari interventi di riqualificazione.

Gli ambiti di conservazione e riqualificazione che il piano individua sono quattro:

- Ambito CR1 - Castello Borrelli - Riguarda il complesso del castello e le sue pertinenze al contorno.
- Ambito CR2 – Waterfront - Comprende le aree del litorale fino alla linea ferroviaria inclusa e riveste fondamentale importanza per il recupero di immagine e di qualità urbana;
- Ambito CR3 – Pineland - Comprende un complesso di aree già fortemente compromesse da una tipologia insediativa ed edilizia a forte consumo di territorio, secondo la logica tipicamente speculativa degli anni settanta. Si rende necessario ridefinire le potenzialità insediative per recuperare gli standard urbanistici pregressi e prevedere interventi tesi a mitigare gli effetti sotto il profilo paesaggistico e ambientale.
- Ambito CR4 – Campirossi - una porzione residuale di territorio collinare a ridosso dell'edificato, che pur presentando elementi di pregio ambientale, appare isolata dal più vasto sistema delle aree non insediate della collina. L'area è stata ritenuta idonea ad ospitare attrezzature turistico-ricettive di minimo impatto ambientale compatibili con l'attuale regime ANI CE e TU del P.T.C.P.

3.3 Ambiti di riqualificazione urbana saturi (RS)

(assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968)

Sono definiti ambiti di riqualificazione urbana saturi (RS) le porzioni di tessuto urbano densamente edificate nelle quali è necessario un generale intervento di riassetto urbano con reperimento di aree per standard a completamento di quelli già esistenti e per nuove infrastrutture, anche a soddisfacimento del fabbisogno pregresso di servizi pubblici, attraverso gli interventi previsti nelle singole Rco. Gli ambiti individuati, omogenei per tipologia edilizia e qualità del tessuto urbano, sono due:

- ambito RS1 a ponente del torrente Varatella;
- ambito RS2 a levante del torrente Varatella.

3.4 Sub-ambiti di riqualificazione e consolidamento (Rco)

(assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968)

All'interno degli ambiti di riqualificazione urbana saturi sono individuati alcuni Sub-ambiti **(Rco)** dove alla riqualificazione urbana è possibile associare interventi di consolidamento del tessuto urbano esistente, a fronte della cessione di aree per servizi, strategiche per un completamento razionale delle aree da destinare a infrastrutture pubbliche, viabilità e parcheggi.

Esse sono:

- Rco 1 "via Michelangelo bassa"
- Rco 2 "via Michelangelo"
- Rco 3 "ex Colonia Vanoni"
- Rco 5 "via Montebello"
- Rco 7 "piazza XX Settembre"
- Rco 8 "via Prigliani"
- Rco 9 "via Giardini"
- Rco 10 "via Capo Santo Spirito"
- Rco 11 "ex scuola elementare"
- Rco 12 "C.so Europa"
- Rco 13 "via per Pineland"
- Rco 14 "via Pascoli"
- Rco 15a e b "via Don Murialdo"
- Rco 19 "Via Pineland – via Peschi"
- Rco 20a "Via per Pineland – c.so L. Da Vinci"
- Rco 20b " Via per Pineland – c.so L. Da Vinci"
- Rco 21 "Piazza Indipendenza"

3.5 Sub-ambiti di completamento (ACO)
(assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

Gli li ambiti di completamento (ACO) individuano porzioni di territorio ex-agricole, ovvero dove l'agricoltura è ormai ridotta ad un'attività residuale, già parzialmente insediate con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari ad insediamento sparso. L'obiettivo della disciplina di PUC è quello di non contrastare la tendenza evolutiva in atto al fine di dar luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con le caratteristiche del paesaggio circostante.

A recepimento delle osservazioni regionali, condivise dall'A.C., il DTR 2 è stato radicalmente sostituito. Pur continuando a cogliere la necessità di una demarcazione più netta e lineare tra il tessuto urbano e quello rurale, è stata riconfermata la valenza agricola della maggior parte dell'area prima assegnata ai DTR 2c e 2d, riconsegnando alle APA 12,9 ha di superficie agricola. In particolare, è stata integralmente eliminata la previsione di trasformazione in capo all'ex DTR 2c, riassegnando 5,07 ha di territorio agricolo, in sponda destra del Varatella, all'APA1.

Per quanto riguarda l'ex-DTR 2a le aree ivi comprese sono state riclassificate come ambito di completamento urbano (ACO 1).

Le aree comprese nell'ex DTR 2b sono state riclassificate quali aree di completamento urbano ACO 2a.

Per entrambi gli ambiti è stata confermata la richiesta di modifica del PTCP da IS-MA a TU, in quanto riscontrata ammissibile nel rapporto preliminare di VAS, come richiesto nel voto CTR n° 42/2011.

In merito alle previsioni in sponda sinistra del Varatella, la parte pianeggiante e preponderante dell'ex DTR 2d, per una superficie di 7,42 ha è stata ricondotta tra le aree agricole produttive in capo all'APA2. La porzione limitrofa al tessuto urbano collinare, in parte già urbanizzata, è stata ri-classificata, come ambito di completamento contrassegnato con la sigla ACO 2b; limitatamente per questo sub-ambito è stata riconfermata la richiesta di modifica del PTCP da IS-MA a IS-MOB.

Coerentemente a quanto rilevato dalla Regione, si è valutato che, anche il DTR 3 dovesse essere assimilato più che ad un distretto di trasformazione, ad un ambito di completamento urbano. Pertanto, il versante collinare degradante verso il rio Casazza e confinante col Comune di Loano (zona C non ancora attuata nel PRG vigente), è stato riclassificato come ACO 3.

Gli ambiti ACO 1, ACO 2.a, ACO 2.b occupano parte della Piana del Varatella nelle sue frange più vicine al tessuto urbano e costituiscono il terreno naturale dell'espansione urbana di Borghetto in quanto rappresentano l'ultima risorsa spaziale idonea ad una crescita della città.

I primi esempi di una tale tendenza (vedi Unità insediativa D2 della DF) presenti lungo la strada per Toirano - in cui tipologie edilizie appartenenti al centro urbano ed un tessuto disomogeneo denunciano l'assenza di un disegno preordinato di urbanizzazione della piana - uniti alla previsione di interventi infrastrutturali di valenza sovracomunale (spostamento a monte della linea ferroviaria, nuovo casello autostradale), dimostrano la necessità che un eventuale ulteriore sviluppo venga razionalmente pianificato.

L'attuazione degli ambiti di consolidamento (Rco 1-21) e di quelli di completamento (ACO 1-3) è regolamentata nelle schede normative di ciascun ambito all'interno delle Norme di Conformità, come definite all'art. 30 della L.U.R..

3.6 Sub-Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "ERS"
(assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968)

Il P.U.C. individua sub-ambiti di riqualificazione e consolidamento da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale (E.R.S.) assimilabili alle Rco. In tali aree potranno essere realizzati programmi di edilizia a totale/parziale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata/agevolata) o da privati in applicazione dell'art. 26 bis L.R. 25/2007 e s.m.i.; essi sono:

- il sub-ambito identificato in cartografia con la sigla ERS 1 (vedi scheda-norma), include aree già di proprietà comunali; è prevista una potenzialità insediativa massima pari a circa 1000 mq di Su da collocarsi all'interno della zona di concentrazione volumetrica indicata dalla cartografia di Piano;
- il sub-ambito ERP 2 del P.U.C. 2010 è stato stralciato per contrasto col P.T.C.P. a seguito dell'entrata in vigore della "variante di salvaguardia della fascia costiera";
- il sub-ambito (ex DTR 1.3) ora riclassificata ERS 3 (vedi scheda-norma) è costituito da un lotto residuale del tessuto urbano, a forma rettangolare, attestato su Via Tiziano a confine col margine edificato di via Michelangelo. Per effetto della variante PTCP accolta, si conferma lo stesso peso insediativo del P.U.C. 2010.

3.7 Sub-Ambiti a destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo "Pr-Cs"
(assimilabili alle zone D del DM 02/04/1968)

All'interno delle aree di produzione agricola sono presenti aree residuali per attività produttive oggi in semi-abbandono che necessitano di una azione di recupero. A tale proposito vengono riconfermati i sub ambiti Produttivi di Consolidamento (Pr-Cs1 e Pr-Cs2), e viene introdotto un nuovo sub-ambito Pr-Cs3 in accoglimento dell'Osservazione dei Privati n° 22,che individuano tali aree produttive o ex produttive e ne incentivano la riqualificazione,.

3.6 Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale e parchi urbani
(assimilabili alle zone F del DM 02/04/1968)

Il piano individua aree particolari che, per la presenza o previsione di infrastrutture e servizi di interesse generale, possono essere assimilate alle zone F del D.M. 02/04/1968.
In linea di massima sono confermate le aree già individuate nel PUC definitivo (2010).
In particolare:

a) Servizi per attrezzature e impianti (S-AI)

Area destinata alla realizzazione del progetto per il depuratore intercomunale realizzato dal consorzio per i servizi ambientali attuato per il I lotto I stralcio. Gli interventi fanno riferimento al progetto approvato e in fase di attuazione (progetto definitivo approvato in conferenza dei servizi in data 20/04/99, nonché il progetto esecutivo relativo al 1° lotto 2° stralcio approvato con D.C.C. n° 79 del 28/09/2005).

b) Parco Urbano (PU)

Le aree destinate a Parco Urbano sono da considerare porzioni di territorio non insediabili; in generale coincidono con le zone ANI-MA e ANI-CE del PTCP e rappresentano una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività.

Tali aree sono localizzate in gran parte sulle pendici collinari del monte Piccaro ad arricchire la disponibilità di aree da destinarsi a parco, contribuisce l'apporto di ulteriori 258.028 mq che dovranno essere destinate a tale funzione a seguito degli interventi previsti nell'ambito di conservazione e riqualificazione CR1 relativo al territorio del "Castello Borrelli".

c) Parco Urbano Fluviale (PU-fl)

Il P.U.C. individua un ambito di rispetto fluviale **(PU-fl)** che destina a parco urbano con specifiche caratteristiche legate alla particolarità del sito. In tali aree potranno trovare luogo attività ludico-sportive-ricreative nel pieno rispetto della Salvaguardia dell'ambiente naturale.

d) Servizi Turistici e per impianti Sportivi (S-TS)

Il sub-ambito, finalizzato ad attività complementari alla nuova stazione ferroviaria (previsione ormai superata), è stato riclassificato come DTR 5.

e) Servizi Infrastrutturali per la Mobilità (S-IM)

Essendo stato revocato il progetto del raddoppio ferroviario sono state conseguentemente stralciate le aree a servizio della nuova infrastruttra per la mobilità.

Le aree relative sono state pertanto riclassificate come APA 2.

3.7 Aree di produzione agricola

(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Le aree di produzione agricola APA 1 e APA 2 rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli, ovvero che sono suscettibili di essere ancora riutilizzate come tali.

Tali aree sono classificate come ambiti di RIQUALIFICAZIONE così come definiti dall'Art.36 della LUR 36/97.

L'obiettivo della disciplina è la *riqualificazione* da attuarsi anche attraverso la conferma delle caratteristiche agricole.

Il P.U.C. individua due aree di produzione agricola: APA 1 (Scasci) di mq. 240.658, APA 2 (Vigne, Prigliani, Cianastri e Lorea ex APA 3) di mq. 705.193 . Complessivamente le aree di produzione agricola hanno una Superficie di 945.851 mq.

La normativa prevede una disciplina degli interventi distinta per ciascuna delle due categorie sopra menzionate. In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono volti, ove possibile, alla salvaguardia dei manufatti originari, associata alla possibilità di ampliamenti per adeguamento igienico/sanitario; gli interventi di nuova costruzione sono strettamente connessi alle attività agricole proprie dei territori di cui trattasi.

La disciplina normativa delle zone APA riguarda inoltre la possibilità di realizzare, con specifiche indicazioni di recupero e nuove costruzioni (cfr. art 8 e 11 Norme di Conformità).

Complessivamente le aree di produzione agricola, rispetto al PUC 2010, sono incrementate di circa 20 ettari che corrispondono alle aree già incluse nei DTR stralciati e non ricomprese negli ACO.

3.8 Aree di produzione agricola a valenza paesaggistica (APA 4)
(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Alcune aree di produzione agricola, che presentano particolari caratteristiche APA 4 (Buragi) di mq. 136.633 ,a paesaggistiche, prevalentemente ricadenti in zona ANI-MA del PTCP, sono state individuate come ambito APA 4 (Buragi) di mq. 136.633; in esse sono ammessi solo particolari interventi con specifiche indicazioni (cfr. art 9 Norme di Conformità).

3.9 Territori di presidio ambientale (TPA)
(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

I territori di presidio ambientale (TPA) sono ambiti di CONSERVAZIONE dove le aree agricole presentano fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono agro-silvo-pastorale e dove sono in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea. Il P.U.C. individua due ambiti di presidio ambientale: il TPA 1 (Grasci-Costa di cane-Fasciole-Armussi) di mq. 422.715, leggermente incrementato rispetto al PUC 2010 in quanto ha ricompreso una porzione del DTR 4 per adeguamento al P.T.C.P. (variante di salvaguardia della fascia costiera); e il TPA 2 (Castellaro) di 93.963 mq. Complessivamente i territori di presidio ambientale hanno una superficie di 516.678 mq.
Anche all'interno dei TPA sono ammessi interventi con destinazione d'uso di tipo residenziale strettamente connessi alla finalità specifica di presidio del territorio, solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono volti, ove possibile, alla salvaguardia dei manufatti originari, associata alla possibilità di ampliamenti per adeguamento igienico/sanitario (cfr. art 10 e 11 Norme di Conformità).

3.10 Territori non insediabili (TNI)
(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

I territori non insediabili (TNI) sono ambiti di CONSERVAZIONE a prevalente connotazione boscata che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali sono qualificate come non insediabili. Il P.U.C. individua un ambito di territorio non insediabile: TNI (Ciazzaira-Poggio rotondo-Bandia-Fascie) di mq. 1.343.637. Nei territori non insediabili (TNI) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione delle opere necessarie per il presidio del territorio ovvero di prevalente interesse pubblico (cfr. art 12 Norme di Conformità).

4.0 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
(assimilabili alle zone E/D del D.M. 02/04/1968).

I Distretti di Trasformazione costituiscono le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, ma funzionalmente connesse, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale.
Rispetto al P.U.C. adottato i distretti di trasformazione, conseguentemente al parere regionale, sono stati radicalmente modificati e ridotti.

Ogni distretto di trasformazione è disciplinato da una scheda normativa (norme di congruenza) che definisce puntualmente l'assetto urbanistico delle aree interessate, in termini di interventi e relative urbanizzazioni, di connessioni al tessuto urbano, di dotazione di servizi e rapporti con il contesto (crf. Scheda Norme di Congruenza).

4.1 DTR1

Per il DTR 1 le osservazioni regionali sono state tali per cui l'ipotesi di delocalizzare la volumetria dell'ex oleificio Roveraro, come previsto dal definito PUC (2010), risulta non più praticabile, anche perché nel frattempo le aree che il Comune aveva proposto per la rilocalizzazione non sono più disponibili ed altre non più proponibili per l'entrata in vigore di nuove normative, in particolare il Piano di Bacino ed il P.T.C.P. con la "variante di salvaguardia della fascia costiera"; .

Si propone pertanto la demolizione e ricostruzione in sito con l'applicazione di quanto disposto dal DM 2 aprile 1968 n° 1444, riconfermando la classificazione come DTR 1, come illustrato al successivo punto 10.7..

Per quanto riguarda i sub-ambiti individuati nel P.U.C. 2010 per il trasferimento della volumetria dell'ex oleificio il P.U.C. è stato così rimodulato:

- per il DTR 1.2 è stata accolta l'indicazione regionale di garantire un maggiore spazio di quartiere e, conseguentemente, è stato ridotto anche il peso insediativo; le aree ivi incluse sono state riclassificate come Rco2 (crf. Scheda Norme di Conformità);
- per il DTR 1.3, per effetto della variante PTCP accolta, si conferma lo stesso peso insediativo, riclassificando il sub-ambito come ERS 3 (crf. Scheda Norme di Conformità;
- per il DTR 1.4 si accoglie l'indicazione regionale con la riduzione dell'indice di edificabilità da 0,50 a 0,30 e la conseguente riduzione di un piano. L'intero sub-ambito è stato riclassificato come Rco20 a e b (crf. Scheda Norme di Conformità);
- circa il DTR 1.5 si accoglie il rilievo regionale e, considerato che nel frattempo è stato modificato l'assetto insediativo del PTCP inserendo l'area in ambito IS-MA-CPA, è stata eliminata la corrispondente previsione insediativa. Le aree già incluse nel DTR 1.5 sono state ri-perimetrate all'interno dell'ambito APA1.

4.2 DTR 2 (Piana del Varatella)

L'ambito individuato come DTR 2 nel P.U.C. 2010, a seguito dei rilievi regionali, è stato radicalmente rimodulato.

Pur continuando a cogliere la necessità di una demarcazione più netta e lineare tra il tessuto urbano e quello rurale, è stata riconfermata la valenza agricola della maggior parte dell'area prima assegnata ai DTR 2c e 2d, riconsegnando alle APA 12.9 ha di superficie agricola. In particolare, è stata integralmente eliminata la previsione di trasformazione in capo all'ex DTR 2c, riassegnando 5.07 ha al territorio agricolo sulla sponda destra del Varatella (APA1).

- Per quanto riguarda l'ex-DTR 2a le aree ivi comprese sono state riclassificate come ambito di completamento urbano (ACO 1). In merito alle previsioni in sponda sinistra del Varatella, la parte pianeggiante e preponderante dell'ex DTR 2d, per una superficie di 7.42 ha è stata ricondotta tra le aree agricole produttive

in capo all'APA2. La porzione limitrofa al tessuto urbano collinare, in parte già urbanizzata, è stata ri-classificata, come ambito di completamento contrassegnato con la sigla ACO 2b.

- Le aree comprese nell'ex DTR 2b sono state riclassificate come aree di completamento urbano ACO 2°; poiché la Normativa di Piano di Bacino risulta sovraordinata, gli interventi previsti laddove non conformi alla stessa non saranno attuati fino alla eventuale riclassificazione dell'area e conseguentemente delle limitazioni contenute nella Normativa di PdB. A tale proposito si segnala che nel tempo è prevista la sistemazione idraulica del Torrente Varatella di cui alla data attuale risulta già approvato e cantierabile un primo lotto.

Considerato che la modifica proposta al P.T.C.P. n. 10 da IS-MA a IS-MO-B non è stata ammessa, si ridimensiona complessivamente la potenzialità insediativa come indicato dalla Regione, riconducendo la maggior parte delle aree, già individuate come DTR 2, all'originaria destinazione agricola (APA 1 e APA 2); le aree restanti, anch'esse ridimensionate nella potenzialità insediativa, sono state riclassificate come Ambiti di Completamento Urbano (ACO) attribuendo loro un indice compatibile con il regime IS-MA, pari a 0,08 mq/mq e con una dimensione minima del lotto edificabile pari a mq 2.500.

Per le porzioni ex-DTR 2 per le quali è stata assentita dalla Regione la variante al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU si è ritenuto, comunque, opportuno ridurre l'indice di edificabilità da 0,40 a 0,25 mq/mq.

Per quanto riguarda il piano di bacino l'ammissibilità è già stata verificata dalle relative norme di attuazione geologiche.

Complessivamente la nuova zonizzazione restituisce all'uso agricolo quasi il 50% delle aree prima classificate come DTR 2 (Cfr. tavv. B1, B4a e B5a).

Per quanto attiene la variante al P.T.C.P., già proposta nel P.U.C. 2010, è stata recepita in quanto verificata nel Rapporto Ambientale V.A.S. (v. modifica n. 2 Tav. B6).

4.3 DTR 3

Circa il DTR 3 si è condivisa la richiesta regionale del ridimensionamento della consistenza volumetrica riducendo l'indice da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq; per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Castellaro si ritiene opportuno confermarle in quanto ricadenti già in area totalmente urbanizzata. Infine, per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Casazza, peraltro ai margini del tessuto edificato di Loano e Borghetto, si ritiene possibile mitigare ulteriormente l'incidenza su rio, incrementando ulteriormente la fascia di verde di rispetto. In coerenza con l'ex-DTR 2, anche il DTR 3 è stato sostituito con un ambito di conservazione (ACO 3).

4.4 DTR 4

Per il DTR4 si è preso atto dell'avvenuta approvazione della modifica n. 8 al P.T.C.P., seppur nei limiti indicati dalla "variante di salvaguardia della fascia costiera" e si è stralciato il comparto "d". Per il resto del DTR4 si confermano le previsioni del P.P vigente.

4.5 DTR 5

Il DTR 5 - Area svincolo autostradale, trattasi di un ambito di nuova formazione (osssia non identificato come tale nel P.U.C. 2010) e comprende le aree tra il confine col Comune di Toirano, la sponda sinistra del torrente

Varatella e lo svincolo autostradale. Le aree ivi comprese sono, in generale, aree ex-agricole, oggi semi-abbandonate in quanto intercluse per la maggior parte dallo svincolo autostradale.
Considerata la contiguità con la zona commerciale-artigianale del comune di Toirano, si ritiene opportuno attribuire all'ambito le stesse destinazioni d'uso in oggi già prevalenti al contorno ossia artigianale e commerciale.

5. IL PESO INSEDIATIVO E STANDARD URBANISTICI

Le problematiche del dimensionamento del piano, almeno come sono state affrontate finora, non sono più da considerarsi centrali da un punto di vista tecnico e culturale, perché oggi gli obbiettivi per il governo del territorio non rispondono più ad una logica espansionistica della pianificazione ma, viceversa, sono mirati alle attuali necessità di consolidamento del territorio antropizzato spesso in modo sporadico e occasionale.
Abbandonata la logica della trasformazione ed espansione urbana quale asse portante della strumentazione pianificatoria, devono essere pensati diversamente obiettivi e parametri in quanto il controllo e il *contenimento* delle previsioni insediative del piano, assolutamente necessarie nella fase dell'*espansione,* risulta del tutto anacronistico nell'attuale fase della riorganizzazione urbana, dove l'arresto della crescita demografica, il prevalere della rendita urbana differenziale su quella assoluta, la crescita dello *stock* edilizio e le conseguenti diverse condizioni strutturali del mercato immobiliare, determinano una situazione del tutto differente. **Oggi il problema del *"dimensionamento"* viene determinato in relazione alle finalità dello sviluppo sostenibile e definito in termini di *"peso insediativo",* inteso come la "massima produzione di stanze aggiuntive che può essere supportata dal territorio senza compromettere la produttività dell'ecosistema di cui tale popolazione è dipendente".**
Il peso insediativo del Comune di Borghetto, è il risultato delle analisi effettuate nella descrizione fondativa (cfr. par. e3) che hanno portato alla determinazione degli abitanti esistenti (residenti più fluttuanti) al momento della stesura del P.U.C., sulla base delle volumetrie esistenti e secondo i criteri previsti dal D.M. 02/04/1968.
Ciò ha consentito, grazie alla puntuale rilevazione dei servizi esistenti, di valutare e calcolare precisamente i fabbisogni pregressi in termini di *standard urbanistici* (parcheggi, verde pubblico, istruzione, interesse comune) *e attrezzature di interesse generale* (zone F).
Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dello stato di fatto già contenuta nella Descrizione Fondativa, relativa allo stato di attuazione del PRG previgente.

abitanti	***anno 1971***	***anno 2019***	***incremento dal 1971***
residenti	**4.151**(*)	**4.690(1)**	**539**
fluttuanti	**20.892**(*)	**21.452**	**560**
residenti +fluttuanti	**25.043**(*)	**26.142**	**1.099(*)**

* alla data del 01/01/2019, gli abitanti erano 4.690 (dato ISTAT)

Il dimensionamento del P.U.C., sia per quanto attiene all'incremento futuro, sia per quanto riguarda il dimensionamento dei servizi pubblici deve partire da questi dati, piuttosto anomali in generale, ma ricorrenti nei comuni costieri, dai quali emerge che la popolazione residente è appena il 16 % di quella complessiva composta dai residenti più i fluttuanti.

Come scelta strategica di fondo il P.U.C. intende aumentare il rapporto residenti/fluttuanti individuando interventi edilizi di nuova edificazione che favoriscano in buona parte la prima casa; ipotizzando che dei **2.345 nuovi abitanti** previsti almeno il 40% vada ad incrementare il numero dei residenti (+938 unità sui 4.690 attuali) e conseguentemente non più del il 60% sia quello di nuovi abitanti "fluttuanti" (+1.407 unità sui 21.452 fluttuanti attuali) per complessivi 28.487 abitanti residenti più fluttuanti futuri.
Rispetto al P.U.C. 2010 è stata operata una riduzione di 1411 nuovi abitanti insediabili.

Il peso insediativo è, pertanto, costituito dall'insieme della popolazione esistente e prevista, nonché dalle presenze derivanti dal turismo e rappresenta la "traduzione quantitativa" degli studi nei diversi settori nei quali si articola la Descrizione Fondativa; inoltre, in relazione al principio del minore consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili, si è stabilita la massima capacità insediativa, espressa in superficie utile edificabile, in relazione alla capacità degli ambiti già antropizzati di rinnovarsi e/o di crescere spazialmente senza compromettere gli equilibri ambientali dell'ecosistema.
In base allo stato di fatto è stato possibile quindi, stabilire e quantificare il nuovo carico insediativo previsto per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Il fabbisogno complessivo di servizi è stato quindi determinato dalla somma di due fattori:

- il fabbisogno pregresso;
- il fabbisogno legato al nuovo carico insediativo;

La previsione dei servizi di progetto ha tenuto conto della presenza degli abitanti fluttuanti in ragione della vocazione turistica del Comune e della forte incidenza numerica rispetto ai residenti. Pertanto lo standard è stato calcolato secondo il peso insediativo globale, comprensivo cioè degli abitanti fluttuanti, esclusa l'istruzione.
Le tabelle di seguito riportate mostrano il fabbisogno totale rispetto al peso insediativo come sopra calcolato, le quantità di servizi esistenti e di progetto per ciascuna categoria, e il loro bilancio, ovvero il saldo (necessariamente positivo) tra fabbisogno e previsione.
Il fabbisogno pregresso viene soddisfatto attraverso l'attuazione del P.U.C., unitamente a quello derivante dal nuovo carico insediativo, attraverso gli esiti degli interventi di nuova costruzione, in particolare nei DTR, per i quali vengono previste quantità di aree per servizi largamente superiori allo standard minimo.
Per quanto riguarda l'istruzione calcolata soltanto per i futuri abitanti teorici residenti (5.628), con esclusione di quelli fluttuanti, a fronte di 20.565 mq esistenti avremo complessivamente 26.952 mq con un delta positivo di 1.626 mq.
Circa l'interesse comune, a fronte di un fabbisogno teorico di 56.954 mq avremo 63.798 mq complessivi on un delta positivo 6.824 mq.
Per quanto riguarda in particolare il verde pubblico e i parcheggi, i dati rivelano che in base ad un disavanzo pregresso di -95.892 mq relativamente agli "spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", con l'attuazione del PUC a fronte di un fabbisogno complessivo di 256.383mq avremo una dotazione di mq 281.396 con un delta positivo 23.442 mq.
Per i parcheggi pubblici a fronte di un fabbisogno complessivo di 71.218 mq avremo una superficie pari a 94.964 mq con un delta positivo di 23.747 mq.
Il quadro sinottico degli standard richiesti ai sensi del D.M. 2 apile 1968 e quelli individuati nel P.U.C. sono evidenziati nelle tabelle seguenti.

BILANCIO STANDARD URBANISTICI ZONE F (spazi per attr. pubbliche di int. generale e parchi urbani - art. 4 sub. 5 DM 2/4/68)

		ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (1 mq/ab.)				PARCO URBANO (15 mq/ab.)			
	ABITANTI	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	DELTA	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	DELTA
RESIDENTI ATTUALI	4.690	4.690				70.350			
RESIDENTI FUTURI	**938**	938				14.070			
TOT. RESIDENTI ATTUALI E FUTURI	**5.628**	**5.628**				**84.420**			
FLUTTUANTI ATTUALI	21.452	21.452				321.780			
FLUTTUANTI FUTURI	**1.407**	1.407				21.105			
TOT. FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**22.859**	**22.859**				**342.885**			
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) ATTUALI	**26.142**								
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) FUTURI	**2.345**								
TOT. RESIDENTI + FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**28.487**	**28.487**		**27.550**	*	**427.305**		**654.096**	**226.791**

	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (2,5 mq/ab.)			PARCO URBANO (15 mq/ab.)		
	indentificativo	SERVIZI DI PROGETTO	note	indentificativo	SERVIZI DI PROGETTO	note
analitica zone F						
	S-AI-a	5.607	servizi per attrezzature e impianti (depuratore strada	PU	553.732	
	S-AI-b	21.943	servizi per attrezzature e impianti (depuratore ex	PU-fl	100.364	
totale		**27.550**			**654.096**	

*delta compensato con le aree di interesse comune

note i nuovi abitanti insediabili (residenti+fluttuanti futuri), valutati nel numero totale di 2.345, sono stati convenzionalmente suddivisi nella seguente ragione percentuale:
40% residenti futuri (n° 938) e 60% fluttuanti futuri (n° 1.407)

RIEPILOGATIVO STANDARD URBANISTICI ZONE F (spazi per attr. pubbliche di int. generale e parchi urbani - art. 4 sub. 5 DM 2/4/68)

		TOTALE STANDARD SERVIZI art.4 sub.5 D.M. 02/04/1968			
	ABITANTI	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	DELTA
RESIDENTI ATTUALI	4.690	75.040			
RESIDENTI FUTURI	**938**	15.008			
TOT. RESIDENTI ATTUALI E FUTURI	**5.628**	**90.048**			
FLUTTUANTI ATTUALI	21.452	343.232			
FLUTTUANTI FUTURI	**1.407**	22.512			
TOT. FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**22.859**	**365.744**			
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) ATTUALI	**26.142**				
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) FUTURI	**2.345**				
TOT. RESIDENTI + FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**28.487**	**455.792**		**681.646**	**225.854**

BILANCIO STANDARD URBANISTICI ZONE S (servizi - lett. a, b, c, d art. 3 DM 2/4/68)

		ISTRUZIONE (lett. a 4,5 mq/ab.)					INTERESSE COMUNE (lett. b 2 mq/ab.)					SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (lett. c 9 mq/ab.)					PARCHEGGI PUBBLICI (lett. d 2,5 mq/ab.)				
	ABITANTI	FABBISOGNO	SERVIZI ESISTENTI	SERVIZI DI PROGETTO	DELTA	Quota pregressa pro capite sui futuri	FABBISOGNO	SERVIZI ESISTENTI	SERVIZI DI PROGETTO	DELTA	Quota pregressa pro capite sui futuri	FABBISOGNO	SERVIZI ESISTENTI	SERVIZI DI PROGETTO	DELTA	Quota pregressa pro capite sui futuri	FABBISOGNO	SERVIZI ESISTENTI	SERVIZI DI PROGETTO	DELTA	Quota pregressa pro capite sui futuri
RESIDENTI ATTUALI	4.690	21.105	20.565		-540	-0,2303	9.380					42.210					11.725				
RESIDENTI FUTURI	**938**	4.221		6.387,0	2.166		1.876					8.442					2.345				
TOT. RESIDENTI ATTUALI E FUTURI	**5.628**	**25.326**					**11.256**					**50.652**					**14.070**				
FLUTTUANTI ATTUALI	21.452						42.904					193.068					53.630				
FLUTTUANTI FUTURI	**1.407**						2.814					12.663					3.518				
TOT. FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**22.859**						**45.718**					**205.731**					**57.148**				
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) ATTUALI	**26.142**	21.105					52.284	57.749		5.465	2,3305	235.278	139.386		-95.892	-40,8921	65.355	65.389		34,3	0,0146
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) FUTURI	**2.345**	4.221					4.690					21.105									
TOT. RESIDENTI + FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**28.487**	**25.326**	**20.565**	**6.387**	**1.626**		**56.974**	**57.749**	**6.049**	**6.824**		**256.383**	**139.386**	**140.439**	**23.442**		**71.218**	**65.389**	**29.575**	**23.747**	

note i nuovi abitanti insediabili (residenti+fluttuanti futuri), valutati nel numero totale di 2.345, sono stati convenzionalmente suddivisi nella seguente ragione percentuale:
40% residenti futuri (n° 938) e 60% fluttuanti futuri (n° 1.407)

RIEPILOGATIVO STANDARD URBANISTICI ZONE S (servizi - lett. a, b, c, d art. 3 DM 2/4/68)

		TOTALE STANDARD SERVIZI lett.a,b,c,d art. 3 D.M. 02/04/1968			
	ABITANTI	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	DELTA
RESIDENTI ATTUALI	4.690	84.420			
RESIDENTI FUTURI	**938**	16.884			
TOT. RESIDENTI ATTUALI E FUTURI	**5.628**	101.304			
FLUTTUANTI ATTUALI	21.452	289.602			
FLUTTUANTI FUTURI	**1.407**	18.995			
TOT. FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**22.859**	308.597			
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) ATTUALI	**26.142**				
(RESIDENTI + FLUTTUANTI) FUTURI	**2.335**				
TOT. RESIDENTI + FLUTTUANTI ATTUALI E FUTURI	**28.477**	**409.901**	**283.089**	**182.450**	**55.639**

6. SERVIZI E INFRASTRUTTURE A RETE

(cfr. Tav. B8)

L'analisi della situazione esistente o in corso di attuazione per quanto riguarda le reti infrastrutturali è stata affrontata nella descrizione fondativa, attraverso la descrizione delle principali reti (acquedotto, fognatura, ecc.) circa la loro efficienza rispetto al carico insediativo esistente, evidenziando l'assenza di problematiche specifiche, e precisando le azioni già in corso o in programma per migliorare e rinnovare le infrastrutture (vedi depuratore, ecc.)

Il carico insediativo esistente rispetto alle infrastrutture, tiene necessariamente conto degli abitanti fluttuanti per turismo, che a Borghetto hanno un peso notevole rispetto ai residenti.

La tabella sotto riportata evidenzia tale aspetto ed è riferita agli abitanti teorici, quelli cioè derivati dalla volumetria esistente in base al D.M. 2 aprile 68.

abitanti	***anno 2019***
residenti	4..690 *
fluttuanti	21.452
residenti +fluttuanti	**26.142**

* alla data del 01/01/2019, gli abitanti erano 4.690 (dato ISTAT), dato sostanzialmente identico a quello riportato in tabella

In realtà i flussi turistici registrano dei picchi massimi fino a oltre 50.000 presenze, che le reti infrastrutturali devono essere in grado di sostenere.

L'aumento di carico insediativo previsto dal PUC (pari a +2.578 abitanti) compatibile con le reti esistenti, soprattutto per gli interventi di maggiore rilevanza (si vedano in proposito le schede dei DTR dell'apparato normativo).

6.1 Acquedotto

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, come già detto nella D.F., il Comune di Borghetto è dotato di rete di distribuzione con diametro variabile da mm. 200 a mm. 60 e di 11 pozzi da sub-alveo a servizio dell'Acquedotto per l'alimentazione di tre vasche di accumulo.

Il volume d'acqua distribuito giornalmente da tutta la rete, risulta essere inferiore a 10.000 mc/g. Considerando la presenza di pozzi in stand-by e la previsione di un nuovo pozzo, la nuova capacità totale sarà in grado di assorbire l'aumento di carico insediativo previsto dal PUC.

6.2 Depuratore - Fognatura

Il Comune di Borghetto S.S fa parte del consorzio per i Servizi Ambientali che comprende i Comuni di Loano, Toirano, Balestrino, Boissano, che ha redatto il progetto del collettamento e depurazione dei reflui fognari dei cinque comuni consorziati.

Il progetto esecutivo dell'impianto di depurazione, descritto nella D.F., prevede lo spostamento della stazione di sollevamento principale del sistema di adduzione, in corrispondenza dell'esistente stazione S6. Il progetto

definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 02/09/1998, mentre il progetto esecutivo relativo al I lotto II stralcio è stato approvato con *D.C.C. n° 56 del 13/07/2005 e successiva D.C.C. n° 79 del 28/09/2005* di controdeduzioni alle osservazioni presentate.

In oggi è stato realizzato il I lotto I stralcio del progetto, consistente essenzialmente nelle opere di collettamento ed nell'impianto trattamenti preliminari. In particolare tali opere sono già state collaudate e sono in funzione dall'agosto 2001.

Il completamento del primo lotto consentirà di sottoporre al trattamento depurativo tutte le acque nere e, con riferimento alla massima potenzialità, un terzo delle acque bianche che, a termini della L.R. 43/95, ad opere completate, dovranno essere inviate alla depurazione.

La rete di pubblica fognatura che convoglia le acque reflue alle stazioni di pompaggio, si distribuisce sul territorio in maniera diffusa, raggiungendo anche zone più interne interessate da insediamenti (Pineland) e attraversando aree oggetto di interventi di costruzione in corso.

La rete è stata recentemente ristrutturata anche in relazione ai lavori del sopradescritto impianto di depurazione e potrà pertanto ricevere il maggior carico insediativo previsto dal PUC, poco incidente rispetto ai picchi massimi di presenze dovuti alla popolazione fluttuante, come già detto sopra.

6.3 Rifiuti

Le quantità di rifiuti prodotte e il servizio di raccolta attualmente operativo, sono descritti nella D.F.

Le nuove aree insediate dovranno essere dotate dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti e delle campane per la raccolta differenziata. Sarà a carico dei progetti di dettaglio e degli strumenti urbanistici attuativi per l'attuazione dei DTR, la localizzazione e quantificazione dei cassonetti in base al numero di abitanti insediati.

Il servizio di raccolta dovrà adeguarsi, comprendendo anche le nuove aree insediate, che comunque risultano prevalentemente essere in continuità con il tessuto urbano esistente.

E' stata da poco ultimata un'area destinata alla raccolta differenziata sita in Via Po alle spalle del campo sportivo "C. Oliva".

L'area sopradetta entrerà in funzione con la raccolta in contenitori cosiddetti "scarrabili" di diversi materiali provenienti dal territorio comunale quali: ferro, cartone, frigoriferi, legno e inerti da demolizione.

6.4 Gas - Energia elettrica – rete telefonica

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti previsti dal PUC, nel caso di interventi tramite PUO, come nei DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE, dovranno essere acquisite le preventive intese con gli enti erogatori per l'allaccio alle reti esistenti, sulla base dei progetti particolareggiati.

Con deliberazione della Giunta comunale n° 99 del 23/04/2003 il Comune di Borghetto ha approvato il protocollo d'intesa con la Vesi S.r.l., società impegnata nella produzione di energia utilizzando fonti rinnovabili, in particolare specializzata nella realizzazione di impianti eolici.

L'eventuale attivazione di tali sistemi per il reperimento di energia alternativa, consentirà una maggiore autonomia energetica del Comune nel rispetto dell'ambiente, permettendo anche di assorbire maggior carico insediativo.

7. INFRASTRUTTURE VIARIE E TRASPORTI

(Cfr. tavv. dalla B1 alla B5b. In particolare tav. B3)

Il tema della viabilità e delle infrastrutture a Borghetto è stato affrontato nelle analisi conoscitive che sottendono alla struttura del piano, secondo diversi aspetti, tra cui:

- il recepimento delle indicazioni fornite dalla pianificazione di livello sovracomunale (PTC, Piano della Costa, ecc.), che riguardano le infrastrutture a scala maggiore (autostrada, ferrovia, Aurelia bis), in parte già realizzati come lo svincolo del nuovo casello autostradale e in parte ancora in fase di progettazione (vedi cap. "d" della descrizione fondativa e tavv. B4a - B4b - B5a - B5b;
- l'analisi capillare del sistema viario cittadino, attraverso lo studio delle principali vie del centro urbano che ne evidenzia le criticità e le valenze sia a livello di singolo tracciato, sia e soprattutto rispetto al "sistema" viabilistico di tutto il territorio comunale (vedi allegato A della descrizione fondativa);

Il risultato di queste analisi ha messo in evidenza la frammentarietà di tale "sistema", aspetto che a Borghetto crea talvolta ripercussioni negative sulla qualità urbana; si è reso pertanto necessario uno studio delle previsioni di piano che, tenendo conto delle grandi opere infrastrutturali di prossima realizzazione, avesse come risultato, da una parte la ricucitura dei "frammenti" per un uso più funzionale ed efficace della viabilità esistente, e dall'altra il collegamento di questo "sistema interno" con le strade e le infrastrutture di scala maggiore, con la finalità di creare un unica e organica maglia infrastrutturale per il territorio comunale e il suo contesto.

Vale la pena di evidenziare che le previsioni di piano in merito al tema della viabilità, non possono essere disgiunte da quelle relative al territorio tutto, ovvero dalla zonizzazione, dalla localizzazione dei servizi, dalla pedonalità. Ciò in quanto è il disegno di piano stesso, e quindi la localizzazione delle funzioni esistenti e di progetto, a creare i flussi di traffico pedonale e veicolare, unitamente al tessuto socio-economico, che condiziona gli spostamenti per lavoro, turismo, ecc.

7.1 Le previsioni di piano per la viabilità

Le previsioni di piano sulla viabilità, nell'ottica di quanto indicato in premessa, devono costituire quindi un unico sistema integrato che mette in relazione il traffico locale del centro con le altre parti del territorio comunale e sovracomunale.

La Tav. B3 descrive il sistema viario, distinguendo la "*viabilità esistente da potenziare*" da quella di "*progetto*", il tutto a formare un'unica maglia integrata.

I punti cardine che hanno informato le scelte in tal senso sono costituiti dalle infrastrutture a livello sovracomunale, principalmente la stazione ferroviaria e lo svincolo autostradale che devono "dialogare" con la città di Borghetto, sia con la zona urbana e il litorale, sia con le altre parti del territorio.

Partendo dalla ***"viabilità esistente da potenziare"*** sono state analizzate le caratteristiche delle strade, sia intrinseche, individuandone la gerarchia e lo stato, che estrinseche, valutandone le potenzialità anche ai fini del ruolo che possono assumere per le finalità già dette.

Per quanto riguarda le vie del centro urbano si rimanda allo studio sul sistema viabilistico allegato alla descrizione fondativa in cui sono evidenziate *le valenze* e sono proposti interventi possibili a livello locale per la loro riqualificazione e potenziamento.

Dall'analisi emerge la valenza, quali direttrici esistenti e potenziali di collegamento Nord-Sud, di via Ticino e via Milano sulla riva sinistra del Torrente Varatella, di via Tevere e via Mazzini sulla riva destra; ciò in quanto le

caratteristiche fisiche di tali strade, come la larghezza, la posizione degli edifici, gli innesti rispetto alla viabilità di transito, ecc. le rendono idonee per sostenere tale livello gerarchico.

L'altro tracciato con caratteristiche idonee alla prosecuzione a scala urbana, risulta essere via Giardini, con ruolo di servizio ai nuovi insediamenti (ACO 1), e collegata alla maglia di cui sopra.

La Tavola di piano prevede infatti tratti di "**viabilità di progetto**", in prosecuzione di quella esistente (via Milano, via Ticino, via Giardini), a partire dal limite attuale dell'area urbana segnato trasversalmente dal corso Raffaello e corso Leonardo da Vinci,=smistandosi poi nella viabilità di distribuzione, verso l'autostrada, consentendo il ritorno verso Borghetto in riva destra o sinistra del torrente.

In particolare la direttrice in riva sinistra può assumere il ruolo di asse anche pedonale e ciclabile in un'ottica di collegamento tra le aree verdi pubbliche esistenti di progetto in posizione di dialogo e non di contrasto con i flussi veicolari.

Per via Tevere e via Mazzini si prevede il potenziamento e il collegamento alle direttrici di cui sopra. Via Mazzini manterrà il ruolo attuale di asse verso Nord con gerarchia di tipo sovracomunale (strada provinciale per Toirano); via Tevere sarà collegata al nuovo ponte sul Varatella a Nord dell'area artigianale.

7.2 Modalità per l'attuazione delle previsioni di viabilità pubblica

Rispetto alle modalità di attuazione degli interventi si possono considerare due categorie di viabilità, sia essa di *progetto* o *esistente da potenziare*:

- le vie o parti di esse il cui potenziamento è da attuare negli ambiti di completamento (ACO), delle zone di riqualificazione e completamento (Rco e Cr1) o dei i distretti di trasformazione (DTR) da realizzare a cura dei soggetti attuatori di tali ambiti;
- le vie o parti di esse esterne a tali perimetrazioni, e come tali da attuarsi a cura dell'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda la prima, si fa rimando alle schede normative di ciascun ACO, di ciascuna *Rco* e di ciascun *Dtr* e in un caso della *Cr1,* dove sono dettagliatamente indicate le opere da realizzare e le relative modalità attuative. Per quanto riguarda la seconda si fa rimando alle schede relative all'analisi del sistema viario del centro urbano, per le porzioni di viabilità ivi trattate;

Per quanto non indicato nei rimandi di cui sopra si significa in particolare:

- collegamento di via Ponti e via Dante, rispettivamente in riva sinistra e destra del Varatella, tramite un ponte, a creare una continuità di percorso parallela all'Aurelia che ne costituisca una valida alternativa, con assetto di viale alberato tramite gli opportuni interventi già indicati nelle schede di analisi; il ponte potrà essere rettilineo oppure collegato con rampa laterale in ragione della quota di progetto da tenere in conformità con le prescrizioni di carattere idraulico;
- potenziamento del percorso esistente sul margine Nord dell'ACO 1, che collega la provinciale per Toirano (via Mazzini) con via Tevere, in riva destra del Varatella. Questo collegamento costituisce la chiusura a margine della nuova espansione urbana, avente la funzione di cintura per il passaggio verso Nord e a ponente (Toirano, svincolo verso l'Aurelia bis), verso il centro (via Tevere) e ancora a Nord in riva sinistra del Varatella (Campo sportivo, stazione, autostrada, zona artigianale); collegamento a Nord dell'ACO 3 con la strada proveniente da Loano a servizio della zona presso rio delle Vigne. Tale parte del territorio comunale

risulta attualmente infatti accessibile solo da Loano, con conseguente scollamento della porzione di territorio interessata dall'ambito di appartenenza;

- Il collegamento, in prosecuzione della viabilità realizzata nell'ACO 3, consentirà pertanto di raggiungere la zona e di proseguire per Loano connettendosi alla strada esistente in prossimità del confine, che dovrà essere potenziata; la gerarchia della strada è di tipo locale;
- collegamento dell'Aurelia con via Dante nel tratto da corso IV novembre a completamento della viabilità di competenza del DTR 1 (ex oleificio Roveraro);
- strada di progetto di competenza dello SUA della zona C2 del vigente PRG in loc. Cianastri; la strada collega i percorsi gerarchicamente secondari della zona, che si dipartono da via Pineland avendo valenza di distribuzione locale.

Tutto quanto sopra - costituito dalla viabilità esistente da potenziare, da quella di progetto di piano, da quella oggetto delle grandi opere infrastrutturali in corso o di prossima realizzazione - intende attuare il potenziamento, l'integrazione e la razionalizzazione del sistema viario di Borghetto, attraverso la duplice modalità attuativa sopradescritta, per una più organica organizzazione della viabilità locale rispetto sia al tessuto urbano esistente, che alle nuove previsioni urbanistiche, nonché rispetto al territorio circostante e i comuni limitrofi. L'individuazione dei principali tratti di viabilità in progetto sono riportati nella tav.B3, i quali integrano le indicazioni riportate nell'allegato A della D.F., e nelle singole schede normative.

8 CAPACITÀ TURISTICO-RICETTIVA

Sulla scorta dell'analisi delle strutture turistico-ricettive riportate nella Descrizione Fondativa il P.U.C. assume come prioritario l'obiettivo di incrementare l'offerta di ospitalità turistica in tutte le tipologie ammesse dalla legge regionale ligure in materia di strutture alberghiere.

Allo stato attuale la dotazione di posti letto è insoddisfacente sia sotto il profilo della qualità, sia e soprattutto, sotto quello della qualità; infatti non esiste sul territorio comunale un albergo con classificazione superiore alle tre stelle ed il complesso dei posti letto è irrisorio rispetto al flusso turistico che invade Borghetto attraverso le "seconde case".

Obiettivo del P.U.C. è quello di individuare possibilità di insediamento per nuove strutture turistico-ricettive di qualità superiore utilizzando particolari situazioni e potenzialità esistenti nel territorio.

In primo luogo si è cercato di valorizzare in tal senso l'area del "Castello Borrelli" il cui complesso dovrebbe essere recuperato e trasformato un una struttura turistico- ricettiva del tipo "hotel de charme" per una parte ed in un villaggio turistico di qualità elevata per la restante parte (cfr. scheda CR).Una seconda struttura di livello medio-alto è ipotizzata come completamento dell'intervento di Pineland, ove oltre al completamento del tessuto residenziale già in atto, è prevista una nuova struttura alberghiera di circa 4.800 mq. (cfr. scheda CR2).

Nell'ambito di alcune strutture ricettive esistenti sono state individuate possibilità di rinnovo e incremento delle strutture esistenti anche con totale demolizione e ricostruzione e con incentivi per incrementi di superficie al fine di migliorare la qualità dell'offerta. (cfr. schede Rco1, Rco3, Rco10).

Per consolidare la possibilità di incremento dell'offerta turistico-ricettiva sono state individuate alcuni interventi a destinazione mista residenziale-turistico-ricettiva e, in questi casi, la funzione turistico-ricettiva è connessa ad un consistente premio in termini utilizzazione degli indici territoriali di edificabilità. (cfr. schede Rco4, Rco8, Rco9, Rco11).

A seguito dei rilievi regionali, la realizzazione di un “un nuovo villaggio turistico di qualità ,individuata come DTR 5 nel PUC 2010 , è stata ridimensionata e conseguentemente riclassificata come CR 4. Infatti in accoglimento all’osservazione regionale, per la parte in zona ANI-MA del vigente PTCP è ammessa la realizzazione di un campeggio all'aria aperta con esclusione di piazzole per l’installazione di case mobili; il volume esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva con un ampliamento massimo del 20% della SU esistente. I volumi di ricettività turistica e/o di servizio per l'intero DTR5 (ora CR4) potranno essere realizzati nelle aree zone di concentrazione volumetrica in zona IS-TR-ID, come da variante al P.T.C.P. ammessa dal voto regionale (cfr. modifica n. 11), per una Su massima di 740 mq.

9 IL COMMERCIO

Il commercio a Borghetto costituisce un’importante veicolo dell’economia locale, così come per altre cittadine rivierasche. La descrizione fondativa fornisce un quadro della situazione esistente sia del settore alimentare che non alimentare, allargato anche ai comuni limitrofi. Essendo Borghetto un comune a forte vocazione turistica legato alle seconde case, il commercio è fortemente influenzato dai flussi turistici e anche dalla caratteristica geografica che lo rende commercialmente quasi un tutt’uno con il comune di Loano.

La normativa specifica (vedi norme di settore) fornisce indicazioni sui parametri dimensionali e sulle superfici massime per ciascuna zona di piano, in linea con le direttive regionali.
Vengono inoltre fornite indicazioni prescrittive sulla dotazione di parcheggi pertinenziali.

10. ULTERIORI MODIFICHE E INTEGRAZIONI CONSEGUENTI AI RILIEVI REGIONALI

Con voto n. 42 del 2 agosto 2011, il Comitato Urbanistico della Regione Liguria ha espresso una serie di rilievi il cui recepimento ha portato ad alcune modiche ed integrazioni rispetto al P.U.C. definitivo adottato (2010).
I rilievi regionali sono stati raggruppati in un unico fascicolo identificato come "Allegato 5 della Struttura del Piano: "Controdeduzioni al voto CTR n°42/2011"; di seguito sono sintetizzati, per gruppi omogenei i rilievi regionali che maggiormente hanno inciso sulla riformulazione del P.U.C.

10.1 IL P.T.C.P.

Col Progetto Definitivo di P.U.C. del 2010 erano state richieste alcune modifiche al P.T.C.P. in allora vigente; col voto CTR n.42 del 02/08/2011 la Regione ha accolto parecchie delle modifiche richieste che sono state recepite all'interno del nuovo progetto di P.U.C. definitivo ed individuate con specifico segno grafico nella tav. B6 della Struttura del Piano e suddivise in due gruppi:

I modifiche già accolte con voto CTR n.42/2011: (n°1,3,4,5,6,8,9,11);

II accolte ma con riserva verifica VAS (n°2,7);

III modifiche richieste a seguito delle variazioni apportate al P.U.C. definitivo (n°10).

Tutte le modifiche sono state riportate nella tav B6.

10.2 CENTRO STORICO

Per quanto riguarda il Centro Storico si richiede l'aggiornamento del P.U.C. definitivo con le definizioni della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i. e DPR 380/01 e s.m.i.
Si prende atto dell'accoglimento relativo all'aggiornamento del P.T.C.P. per quanto riguarda il perimetro della SU (cfr. modifica n. 1). Circa le altre considerazioni relative al S.U.A. del Centro Storico ed alla necessità di adeguare le definizioni delle norme urbanistiche generali ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., si precisa che Il P.U.C. intende recepire integralmente le definizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i., anche per quanto riguarda le definizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, nonché adeguarsi al rilievo che vuole evitare nel centro storico le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie innovative.
A tal proposito si provvede ad inserire nelle Norme Urbanistiche Generali, all'art 1 la seguente dicitura: "Le definizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i. si intendono prevalenti su quelle contenute nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico".
Nel centro storico non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di ristrutturazione edilizia nonché demolizione e ricostruzione.

10.3 SVINCOLO AUTOSTRADALE

Per quanto riguarda la zona a valle dello svincolo autostradale la richiesta di variante al P.T.C.P. richiesta col P.U.C. 2010 è stata ritenuta ammissibile, ma condizionata alla verifica di compatibilità nell'ambito della procedura di "VAS" (vedi VAS).
Per quanto attiene l'ex ambito S-TS del P.U.C. 2010, il P.U.C. attuale riclassifica tale ambito come distretto di trasformazione DTR5. La destinazione principale del DTR 5 sarà di ospitare attività produttive e commerciali connesse con lo svincolo autostradale e la contigua area commerciale del Comune di Toirano.

Le modifiche al P.T.C.P. riguardano l'assetto insediativo dell'ambito (attualmente in parte ANI-MA e in parte IS-MA) riclassificato come IS-MO-B. Essendo l'individuazione e la destinazione d'uso del DTR 5 risultati idonei nella verifica di compatibilità a V.A.S., la modifica s'intende approvata (modifica n. 7 in Tav. B6).

10.5 CAMPIROSSI – CR4 (EX DTR5)

Circa la realizzazione di un nuovo campeggio in località Campirossi (ex DTR5) si accoglie il rilevo regionale di non alterare le quote morfologiche del terreno per la realizzazione di piazzole, case mobili ecc.
Si è convenuto, altresì, di non individuare l'ambito come "Distretto di Trasformazione DTR5" ma, più coerentemente, come ambito di conservazione e riqualificazione (CR). Inoltre si è precisato che, per la parte in zona ANI-CE del vigente PTCP è ammessa la realizzazione di un campeggio all'aria aperta con esclusione di piazzole per l'installazione di case mobili; il volume esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva con un ampliamento massimo del 20% della SU esistente. I volumi di ricettività turistica e/o di servizio per l'intero CR4 potranno essere realizzati per una Su massima di 740 mq, nelle aree di concentrazione volumetrica individuate nel P.U.C. in ambito IS-TR-ID come da variante al P.T.C.P. approvata dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio (VOTO n. 42 del 02 agosto 2011, variante P.T.C.P. n. 11).

10.6 MADONNA DEGLI ANGELI – ACO 3 (EX DTR3 *)*

Per le aree incluse nell'ex DTR3 (Madonna degli Angeli) la Regione ha condiviso, con prescrizioni, le modifiche al P.T.C.P. introdotte dal P.U.C. definitivo già adottato nel 2010. E' stata accolta la richiesta regionale del ridimensionamento della consistenza volumetrica riducendo l'indice da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq.
Per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Castellaro si ritiene opportuno confermarle in quanto ricadenti in area già totalmente urbanizzata. Infine, per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Casazza, peraltro ai margini del tessuto edificato di Loano e Borghetto, si ritiene possibile mitigare ulteriormente l'incidenza sul rio, incrementando la fascia di verde di rispetto tra l'edificato e il rio medesimo. Per le stesse motivazioni addotte per l'ex DTR2, anche l'ex DTR 3 (P.U.C. 2010) è stato riclassificato come ambito di completamento ACO 3 (Cfr. tavv. B1, B4a B5a).
La modifica al P.T.C.P. da ID-CO a IS-MA (mod. n.4) è stata recepita integralmente; quella IS-MA a IS-MO-B, accolta parzialmente (mod. n.5), è stata recepita coerentemente alle prescrizioni regionali (cfr.tav. B6 e Scheda di conformità dell' AMBITO ACO3).

10.7 EX OLEIFICIO ROVERARO (DTR1)

I rilievi formulati per il DTR1 sono, in generale, fatti propri dall'Amministrazione Comunale che, conseguentemente, ha modificato radicalmente l'impostazione in quanto sono venute meno le condizioni iniziali per la trasferibilità della volumetria dal DTR 1 ai lotti riceventi collocati in ambiti più periferici, per il cui trasferimento era stato previsto anche un incremento del peso insediativo pari a 13.000 mq, a fronte di 10.148 esistenti.
La modifica più consistente dell'attuale formulazione riguarda l'ex DTR 1.1, ossia il sedime dell'ex-oleificio Roveraro (ora DTR 1). Il P.U.C. definitivo già adottato (2010) prevedeva l'abbattimento totale dei volumi esistenti senza possibilità di ricostruzione in loco, decentrando la volumetria in altri ambiti del territorio le cui aree dovevano essere trasferite in proprietà al soggetto attuatore, attraverso il meccanismo della permuta.

Tale previsione si è dimostrata impraticabile in quanto il Comune, a tutt'oggi, non è riuscito ad avere la disponibilità delle aree che avrebbero dovuto essere cedute in permuta.
L'attuazione del DTR1 non avverrà più in sub-ambiti diversi distribuiti sul territorio (DTR 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 che sono stati in parte soppressi o trasformati), ma sarà contenuta all'interno del perimetro dell'attuale DTR1.
Per quanto riguarda il sub-distretto DTR 1.5 (stralciato) si è accolto il rilievo regionale, anche considerando che, nel frattempo, è stato modificato l'assetto insediativo del P.T.C.P. che ha classificato l'area come ISMA-CPA e, conseguentemente, è stata azzerata la relativa previsione insediativa.
Di conseguenza è stata rivista la previsione urbanistica per il nuovo assetto dell'ambito, considerando che il contesto urbano in cui si colloca l'ex Oleificio è caratterizzato da una densità edilizia considerevole e di non elevata qualità; sono previsti interventi di miglioramento della qualità e dell'immagine urbana.
In tale ottica, sarà efficace la messa a sistema e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, con la contestuale razionalizzazione della viabilità.
Per quanto attiene al dimensionamento, prendendo atto della valutazione sulla consistenza dello stato attuale (riportata anche nel voto n.41/2011 del CTR) e valutata in 10.148 mq di superficie agibile, sono stati applicati i criteri di cui al D.M. 02/04/1968 che prevede di realizzare fino ad un massimo del 70% della consistenza attuale.
La riqualificazione del distretto dovrà farsi carico di recuperare la maggior parte possibile di spazi pubblici al fine di ottenere un miglior equilibrio tra le aree libere e il tessuto urbano circostante.
Pertanto gli esiti che dovranno essere perseguiti con il DTR1 sono sinteticamente i seguenti:

- rimuovere una situazione di estremo degrado urbano e di pericolo collettivo;
- recuperare spazi pubblici vitali per la collettività e per un effettivo rilancio della qualità e dell'immagine urbana complessiva di Borghetto;
- razionalizzare la viabilità principale di attraversamento risolvendo i problemi di connessione con la viabilità di interesse locale;
- dotare il contesto urbano di una ulteriore e significativa quantità di parcheggi pubblici e privati pertinenziali;
- Al fine di poter attuare gli esiti urbanistici sopra elencati si è ritenuto necessaria la demolizione totale degli edifici esistenti con sostituzione integrale del tessuto edilizio attraverso nuove costruzioni.

Il peso insediativo ritenuto congruo per il DTR 1, non dovendo superare il 70% della densità esistente (Su 10.148 mq), è valutato 7.103 mq di Su.
In particolare, dovrà essere individuata una significativa porzione di spazi pubblici in fregio a Corso IV Novembre quale continuità ideale di quelli collocati in piazza Caduti sul Lavoro, al fine di creare una nuova polarità urbana che caratterizzi il contesto edificato circostante. e a nuova edificazione dovrà essere concentrata nella parte a ridosso del rilevato ferroviario.

10.8 P.U.O. PATTARELLO (DTR4)

Per le aree produttive in località Pattarello si prende atto dell'avvenuta approvazione della modifica n. 8 al P.T.C.P. seppur nei limiti indicati dalla variante in salvaguardia del P.T.C.P. della Costa 2009.
Per le altre osservazioni relative al DTR 4, l'Amministrazione Comunale ritiene di non doversi/potersi adeguare in quanto il DTR è già quasi integralmente realizzato in attuazione del vigente P.U.O.
La modifica al P.T.C.P. n.8, ammessa parzialmente con prescrizioni è stata recepita integralmente (v. tav. B6).

10.9 PINELAND (CR3)

Per l'ambito CR3 si recepisce integralmente, anche e soprattutto per quanto riguarda le quantità volumetriche ammesse, la variante al P.R.G. approvata con DPGR n. 850 del 26/08/1991.
Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella scheda normativa delle Norme di Conformità allegate al Progetto Definitivo di P.U.C., rilevando che la volumetria massima ammessa dalla sopraccitata variante è di 34.000 mc complessivi che sono stati trasformati in mq di S.U. utilizzando il criterio 1 mq = 3,5 mc. Si è colta altresì l'occasione per definire meglio il perimetro dell'ambito evitando eccessivi frazionamenti catastali al contorno con individuazione di modalità operative più articolate e flessibili al fine di garantire l'effettiva attuazione degli obiettivi fissati dal P.U.C., che sono, in primo luogo, il completamento delle aree già compromesse ove sono presenti scheletri in c.a. abbandonati da anni che costituiscono un evidente scempio sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale oltre che pericolo per la pubblica incolumità, in secondo luogo l'obiettivo di recuperare gli standard urbanistici pregressi per l'intero ambito. La scheda relativa all'ambito CR3 è stata leggermente rimodulata con l'individuazione puntuale degli edifici da demolire in coerenza col rispetto dell'areale del ME del P.T.C.P. ed al fine di rendere effettivamente realizzabili le previsioni di P.U.C. .

10.10 SUB-AMBITO Rco5

Per quanto riguarda il sub-ambito Rco5, in accoglimento dei rilievi regionali, è stata riformulata la previsione urbanistica imponendo la demolizione di tutti i volumi non provvisti di titolo abilitativo (e non sanabili), rendendo ammissibile soltanto la realizzazione di eventuali box interrati e/o parcheggi a raso.

10.11 SUB-AMBITO Rco10

I rilievi regionali relativi al sub-ambito Rco10 hanno ritenuto ammissibile l'eventuale riconversione del campeggio esistente verso funzioni ricettive alberghiere o villaggio turistico nei termini delle vigenti leggi di settore, con un indice pari a 0,3 mq./mq. Il P.U.C. recepisce l'indicazione regionale, con lo stralcio della funzione residenziale e la modifica dell'indice di edificabilità come indicato dal voto CTR n. 42 del 02 agosto 2011 (cfr. Scheda di conformità del SUB-AMBITO Rco10 e mod. n. 1 del P.T.C.P.).

10.12 SUB-AMBITO Rco14

Circa il sub-ambito Rco14 è stato accolto il rilievo regionale inserendo nella scheda normativa del sub-ambito l'obbligo di SOI volto ad evidenziare le opere di mitigazione degli impatti e di un corretto inserimento coerente con i caratteri paesistico ambientali del limitrofo PU.

10.13 SUB-AMBITO Rco15

Si accolgono in linea di massima i rilievi regionali. La porzione marginale ricadente in ambito ANI-CE del P.T.C.P. (variante di salvaguardia costiera) sarà stralciata e ricompresa nel perimetro del PU contiguo e non più interessata da edificazione. Si accoglie inoltre l'indicazione regionale di una diversa calibratura dell'intervento

riducendo l'indice da 0,20 mq/mq a 0,15 mq/mq con l'abbassamento di un piano per gli edifici residenziali. Inoltre si modifica il perimetro dell'ambito Rco 15 al fine di contenere l'intervento in ambito TU.(cfr.tav. B6).

10.14 SUB-AMBITO Rco19

Il sub-ambito Rco19 è stato inserito ex-novo rispetto al P.U.C. 2010 in quanto area già appartenente al DTR 2d che è stato soppresso a seguito dei rilievi regionali. Il sub-ambito, già incluso in una zona "C" del vigente P.R.G., costituisce un elemento di completamento tra il tessuto collinare già edificato ed il territorio agricolo,
La sua attuazione è fondamentale per completare un raccordo di viabilità pubblica, oggi carente, tra via Pineland e via Peschi. Si è tuttavia accolto il rilievo regionale di riduzione dell'indice di edificabilità al fine di renderlo più compatibile con il regime di P.T.C.P.

10.14 AMBITI APA

Per quanto riguarda il territorio agricolo produttivo (APA), anche in considerazione che il rilievo regionale non discende da valutazioni di carattere paesaggistico, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno confermare quanto già indicato nel Progetto Definitivo di P.U.C. adottato (2010), ad eccezione delle porzioni di ambito agricolo ricadente in ANI-MA, (APA 4) per le quali l'attività edilizia è disciplinata da una norma specifica che recepisce quanto richiesto nel voto regionale.
Per quanto attiene l'APA2 (rio Castellaro) la modifica da IS-MO-B. a IS-MA (mod. P.T.C.P. n.6) è stata ammessa e recepita in quanto già inclusa nella Variante al P.T.C.P. della Costa e già cartografata nel nell'assetto insediativo del P.T.C.P. del 2013.
Infine, per gli ambiti di presidio ambientale (TPA) o i territori non insediati, (TNI), non sono state apportate variazioni rispetto al P.U.C. 2010.

11. NORME URBANISTICHE GENERALI

L'apparato normativo ha subito poche modifiche conseguenti ai rilievi regionali. Il P.U.C. definitivo ha recepito integralmente le definizioni di cui alla L.R. 16/08 e s.m.i . e DPR 380/2001 e s.m.i..Ad evitare possibili difficoltà interpretative, nelle Norme Urbanistiche Generali all'art. 1 è stata inserita la seguente dicitura: *"Le definizioni di cui alla L.R. n.16/2008 e s.m.i. e DPR 380/01 e s.m.i si intendono prevalenti su quelle contenute nelle norme di attuazione del Piano"*
A seguito della rimodulazione degli ambiti territoriali (DTR, ACO) sono state introdotte alcune modiche e integrazioni all'art. 2 delle Norme Urbanistiche Generali e all'art. 4 delle Norme di Conformità.
Sono stati stralciati gli art. 5 (Definizioni interventi edilizi) e art. 6 (Parametri Urbanistici) in quanto superati dall'entrata in vigore del DPR 380/01 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio Regionale, le cui definizioni si intendono integralmente recepite dal PUC.
Alcune previsioni del PUC saranno attuabili soltanto con la realizzazione delle opere di riduzione del rischio previste dal Piano di Bacino. A tal fine è stato inserito l'art. 21 bis delle N.U.G..

12. OSSERVAZIONI DI PRIVATI E ASSOCIAZIONI

Le osservazioni di Privati ed Associazioni sono raggruppate ed illustrate nell'allegato 6.

I soggetti privati e le Associazioni aventi titolo hanno presentato 26 osservazioni.

Parecchie osservazioni sono state totalmente o parzialmente accolte; conseguentemente al progetto definitivo di P.U.C. sono state apportate modeste modifiche sia alla zonizzazione, sia all'apparato normativo.

Tutte le modifiche sono dettagliatamente individuate nel fascicolo Allegato "6" della Struttura del Piano: "Controdeduzioni alle osservazioni di privati ed associazioni".

13. ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 3 dicembre 2007, n° 38 e succ.m. e i.

A seguito della rimodulazione del PUC conseguente ai rilievi regionali e dalle nuove normative urbanistico-edilizie nel frattempo intervenute, il programma di "Organizzazione dell'intervento comunale nel settore abitativo destinato a particolari categorie sociali che non possono soddisfare il proprio fabbisogno attraverso il libero mercato", sarà attuato ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 3 dicembre 2007 n° 38 e s.m.i.. L'A. C. ha ritenuto di individuare all'interno del PUC due sub-ambiti (ERS 1 e ERS 3)da destinare a tali interventi.

Il sub- ambito "ERP 2" individuato nel PUC definitivo 2010 è stato stralciato in quanto non più attuabile perchè ricadente in ANI-CE con l'entrata in vigore della VARIANTE al PTCP (VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA-2011).

14. TABELLE DI RAFFRONTO TRA IL P.U.C. 2010 e P.U.C. 2019

Tabella di raffronto PUC 2010 e PUC 2019 (in rosso le modifiche, in verde i nuovi ambiti e in nero ciò che non ha subito modifiche) 1a

Zone			Sup. territoriale (St) (mq)	Sup. territoriale effettiva (Ste) (mq)	Destinazione d'uso	Indice territoriale (It) (mq/mq)	Nuova Superficie utile (Su) (mq)	Nuovi abitanti insediabili	Nuovi posti letto	Note di raffronto tra PUC 2010 e PUC 2019
Tipologia	Sigla	Denominazione								
Ambiti di Conservazione	Ce	Centro storico	~~25419~~ 24498	-	Re	-	-	-	-	Modifica del perimetro e conseguentemente riduzione della superficie territoriale a seguito dell' accettazione regionale della variante al PTCP proposta dal Comune
Ambiti di Conservazione e Riqualificazione	CR1	Castello Borrelli	~~345534,9~~ 345653	-	Re TR	-	~~4800~~ 3565 ~~2800~~ 2092	~~192~~ 143 -	- ~~127~~ 95	Modifiche in adeguamento al PUO approvato con delibera comunale n°8 del 17/02/2016
	CR 2	Waterfront	166.080	-	-	-	-	-	-	Solo interventi sul patrimonio edilizio esistente.
	CR 3	Pineland	~~113117~~ 114758	-	Re TR	-	4.850 4.850	194 -	- 220	Modesta modifica del perimetro
	CR4	Campirossi	27.423	-	TR	-	740	-	34	DTR 5 soppresso. Il sub ambito è stato riclassificato come CR4
Ambiti di Riqualificazione urbana Saturi	RS 1	Centro urbano ponente	~~437506,02~~ 394854	-	Re	-	-	-	-	La superficie territoriale dell'ambito RS1 è stata modificata a seguito dell 'inglobamento della ERS2 e dello stralcio delle superfici dei sub. Ambiti ERS1,ERS3,RCo1,RCo2,,RCo9,RCo10,RCo11, Rco14,RCo15, Ce,DTR1
	RS 2	Centro urbano levante	~~414040~~ 417663	-	Re	-	-	-	-	Incrementata per acquisizione RCO6
Ambiti di Completamento	ACO 1	Bardoni / Via Olimpia	43.974	21032	Re	*0,25*	5258	210	-	Ex ambito DTR 2a
	ACO 2a	C.so L. Da Vinci / Parioli	26.318	17297	Re	*0,25*	4324	173	-	Ex ambito DTR 2b
	ACO 2b		28.301	73159	Re	*0,08*	5853	234	-	Ex ambito DTR 2d
	ACO 3	Madonna degli Angeli	138.033	99270	Re	*0,1*	9927	397	-	Ex ambito DTR 3
Sub-ambiti di Riqualificazione e Completamento	RCo 1	Via Michelangelo bassa	6.223	6.223	TR	*0,40*	2.489	-	113	
	RCo 3	Colonia E. Vanoni	13.778	-	TR/Servizi	-	370	-	17	
	RCo 5	Via Montebello	~~2865~~ 2277	~~2865~~ 2277	~~Re~~ ~~TR~~	~~*0,20*~~ ~~*0,50*~~	~~455~~ ~~1.138~~	~~18~~ -	- ~~52~~	Stralciata interamente la possibilità di realizzare nuova superficie utile di tipo residenziale e turistico ricettiva. Sono ammessi soltanto interventi per la realizzazione di posti auto e/o box interrati.
	~~RCo 6a~~	~~Via Ponti - C.so Europa~~	~~3046~~	~~1179~~	~~Re/Comm.~~	-	~~488~~	~~20~~	-	Soppresse e inglobate in RS2
	~~RCo 6b~~			~~1867~~	~~Re/Comm.~~	-	~~373~~	~~15~~	-	
	RCo 7	Piazza XX Settembre	746	746	-	-	-	-	-	Spazio pubblico in superficie e parcheggio privato in struttura
	RCo 8	Via Prigliani	6.106	6.106	Re TR	*0,10* *0,20*	611 1.221	24 -	- 56	La potenzialità edificatoria varia in relazione alla destinazione d'uso scelta. Le scelte sono alternative: o Residenziale con possibilità di direzionale e commerciale, o Turistico ricettiva
	RCo 9	Via Giardini	1.001	1.001	Re TR	- -	452 678	18 -	- 31	La potenzialità edificatoria varia in relazione alla destinazione d'uso scelta. Le scelte sono alternative: o Residenziale con possibilità di direzionale e commerciale, o Turistico ricettiva
	RCo 10	Via Capo Santo Spirito	4.118	4.118	~~Re-TR~~ TR	~~*0,40*~~ ~~*0,5*~~ *0,30*	~~1.647~~ ~~2059~~ 1256	~~20~~	~~52~~ ~~94~~ 56	Come nei casi che precedono, la potenzialità edificatoria varia in relazione alla destinazione d'uso scelta. In caso di destinazione d'uso mista (Re + TR) al massimo il 30% della Su può avere DU residenziale. Riduzione indice.
	RCo 11	Ex scuola elementare	1.855	1.855	Re TR	- -	574 850	23 -	- 39	La potenzialità edificatoria varia in relazione alla destinazione d'uso scelta. Le scelte sono alternative: o Residenziale o Turistico ricettiva
	RCo 12	C.so Europa	461	461	-	-	-	-	-	Parcheggio pubblico in superficie e privato in struttura
	RCo 13	Via Per Pineland	3.932	3.932	Re	*0,10*	393	16	-	
	RCo 14	Via Pascoli	599	599	-	-	-	-	-	Parcheggio pubblico in superficie e privato in struttura
	RCo 15	Via Don Murialdo	6.393	6.393	Re	~~*0,2*~~ *0,15*	~~1268~~ 959	~~51~~ 39	-	Riduzione dell'indice di edificabilità e suddivisione in due comparti
	~~RCo 16~~	~~Via Gran Sasso~~	~~1.106~~	~~1.106~~	~~Re~~	~~*0,30*~~	~~332~~	~~13~~	-	soppressa per incompatibilità con i Piani di Bacino (vedi oss. Regione n° 24)
	~~RCo 17~~	~~Corso IV Novembre~~	~~1833~~	~~1833~~	~~Re~~	-	~~650~~	~~26~~	-	soppressa per previsione superata in quanto area edificata con Piano Casa (vedi oss. Regione n° 24)
	~~RCo 18~~	~~Via Montevideo~~	~~2.517~~	~~2.517~~	~~Re~~ ~~Comm~~	- -	~~356~~ ~~534~~	~~14~~ -	- -	soppressa per incompatibilità con i Piani di Bacino (vedi oss. Regione n° 24)
	Rco2	Via Michelangelo	3.700	3.700	Re	*0,30*	1.110	44	-	Ex Ambito DTR 1.2
	Rco19	Via Pineland- Via Peschi	12800	12800	Re	*0,07*	896	36	-	Sub ambito interamente derivato dall'ex DTR 2d
	Rco 20a	la per Pineland - C.so L.Da Vinc	4780	4780	Re	*0,30*	1434	57	-	Sub ambito interamente derivato dall'ex DTR 1.4 con riduzione indice
	Rco 20b		1686	1686			506	20	-	
	RCo 21	Piazza Indipendenza	1297	1297	alt.socio cult Re	-	500 300	- 12	- -	Realizzata a seguito dell'oss. Privati n° 13

Tabella di raffronto PUC 2010 e PUC 2019 (in rosso le modifiche, in verde i nuovi ambiti e in nero ciò che non ha subito modifiche) **1b**

Zone			Sup. territoriale (St) (mq)	Sup. territoriale effettiva (Ste) (mq)	Destinazione d'uso	Indice territoriale (It) (mq/mq)	Nuova Superficie utile (Su) (mq)	Nuovi abitanti insediabili	Nuovi posti letto	Note di raffronto tra PUC 2010 e PUC 2019
Tipologia	Sigla	Denominazione								
Sub-Ambiti per Edilizia residenziale pubblica	~~ERP1~~ ERS 1	Fasciole	5.608	-	Re	-	1.000	40	-	
	~~ERP2~~	~~Braia~~	~~2658,86~~	-	~~Re~~	-	~~500~~	~~20~~	-	Soppressa ed inglobata nella RS1
	ERS3	Via Tiziano	2.112	-	Re	*0,40*	845	34	-	Ex Ambito DTR 1.3
Sub-abiti Produttivi di consolidamento	Pr-Cs1	Gracee	1.512	-	Pr /TR(1)	-	-	4	-	Solo interventi sull'esistente con un incremento fino al 30% della Sag esistente. E' prevista per entrambi gli interventi una componente residenziale di 100 mq max.
	Pr-Cs2	Gracee	965	-	Pr/TR (1)	-	-	4	-	
	Pr Cs3	Lorea	1.444	-	Pr/TR	-	-	4	-	Aggiunta a seguito osservazioni privati n° 22
Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale (Servizi Turistici e per impianti Sportivi; Servizi Infrastrutturali per la Mobilità; Servizi per Attrezzature e Impianti; Parchi Urbani e Fluviali	~~S-TS~~	~~Via Olmi Nuova (Svincolo A10)~~	~~82.926~~	~~61.787~~	~~Tr~~	-	~~2.500~~	-	~~114~~	Riformulato come DTR5
					~~Comm~~	-	~~1000~~	-	-	
	~~S-IM~~	~~Nuova Stazione FS~~	~~49.195~~	~~49195~~	-	-	-	-	-	Soppressa in quantoil progetto del raddoppio ferroviario è stato revocato ed inglobata nella APA2
	S-AI-a	Depuratore	5.607	-	-	-	-	-	-	Servizi per attrezzature e impianti (depuratore strada provinciale). Non è prevista nuova Su
	S-AI-b	Depuratore -Cava	21.943	-	-	-	-	-	-	Servizi per attrezzature e impianti (depuratore ex cava). Non è prevista nuova Su.
	PU	Piccaro	553.732	-	-	-	-	-	-	Nel computo generale della superficie destinata a parco urbano è ricompresa anche parte della zona CR1 vincolata a parco urbano 295.704,10 mq (PU) + 258.028,04 mq (PU in CR1)= 553.732,14 mq
	PU-fl	Varatella	100.364	-	-	-	-	-	-	Parco urbano fluviale
Aree di Produzione Agricola	APA 1	Scasci	~~189932~~ 240658	~~141901~~ 175309	Re	*0,010*	1.753	70	-	Incremento della superficie territoriale (St) a seguito dell' inglobamento di parte del DTR 2c, parte DTR 1.5 e DTR4 d
	APA 2	Vigne - Prigliani - Cianastri	~~522190~~ 684905	489.239	Re	*0,010*	4.892	196	-	Incremento della superficie territoriale (St) a seguito dell' inglobamento del DTR 2d
	~~APA 3~~	~~Lorea~~	~~40.185~~	~~35.803~~	~~Re~~	~~*0,015*~~	~~13.650~~	~~535~~	-	Ambito soppresso e riperimetrato come APA 2
	APA 4	Buragi	~~138923~~ 136633	~~138923~~ 136633	-	-	-	-	-	Modesta modifica del perimetro
Territori di Presidio Ambientale	TPA 1	Garsci - Costa di Cane - Fasciole - Armussi - Campirossi	~~411658~~ 422715	-	-	-	-	-	-	Incremento della superficie territoriale (St) a seguito della riduzione superficiale del DTR4
	TPA 2	Castellaro	~~93668~~ ~~93963~~	-	-	-	-	-	-	Incremento della superficie per riperimetrazione modestamente modificata
Territori Non Insediabili	TNI	Ciazzaira - Poggio rotondo - Bandia - Fascie	1.343.637	-	-	-	-	-	-	
Distretti di Trasformazione	DTR 1 Ex Oleificio Roveraro ed aree funzionalmente connesse	~~DTR1.1~~ ~~DTR1~~ Ex Oleificio	~~9857~~ 6.613	-	Re/direz./Comm	-	-	-	-	Il DTR1 comprende le ex aree dell'oleificio Roveraro
		~~DTR 1.2~~ Via Michelangelo	~~3.625~~	~~3.625~~	~~Re~~	-	~~4.320~~	~~173~~	-	Soppresso e l'intera sauperficie riperimetrata come sub ambito Rco2
		~~DTR 1.3~~ Via Tiziano	~~2.112~~	~~2.112~~	~~Re~~	-	~~845~~	~~34~~	-	Soppresso e l'intera sauperficie riperimetrata come sub ambito ERP3
		~~DTR 1.4~~ Via per Pineland- C.so Da Vinci	~~6.437~~	~~6.437~~	~~Re~~	~~*0,50*~~	~~5.675~~	~~130~~	-	Soppresso e l'intera sauperficie riperimetrata come sub ambito RCo20 a e b
		~~DTR 1.5~~ Via Juvara ang. Via Michelangelo	~~4.118~~	~~4.118~~	~~Re~~	-	~~2.160~~	~~86~~	-	Soppresso e inglobato nella APA 1
	DTR2 Espansione Urbana	~~DTR 2.a~~ Via Olimpia	~~43.974~~	~~#RIF!~~	~~Re~~	~~*0,40*~~	~~#RIF!~~	~~#RIF!~~	-	Soppresso e l'intera superficie riperimetrata come sub ambito ACO1
		~~DTR 2.b~~ C.so L. Da Vinci	~~26.318~~	~~17.297~~	~~Re~~	~~*0,40*~~	~~6.919~~	~~277~~	-	Soppresso e l'intera superficie riperimetrata come sub ambito ACO2a
		~~DTR 2.c~~ Bardoni	~~66.382~~	~~52.101~~	~~Re~~	~~*0,10*~~	~~5.210~~	~~208~~	-	Soppresso e inglobato nella APA 1
		~~DTR 2.d~~ Parioli	~~134.465~~	~~99.951~~	~~Re~~	~~*0,10*~~	~~9.995~~	~~400~~	-	Soppresso. Per una parte riperimetrato come Aco 2b e per la restante parte inglobato nella Apa 2
	~~DTR 3~~	~~Madonna degli Angeli~~	~~138.033~~	~~99.270~~	~~Re~~	~~*0,15*~~	~~14.891~~	~~596~~	-	Soppresso e l'intera superficie riperimetrata come sub ambito ACO3
	DTR 4	Pattarello	~~155729~~ 148701	-	Pr	-	21.183	-	-	Modifica del perimetro e conseguentemente riduzione della superficie territoriale a seguito dell' accettazione regionale della variante al PTCP proposta dal Comune
					Re /TR	-	3.510	140	-	
	~~DTR 5~~	~~Campirossi~~	~~27.423~~	-	~~TR~~	-	~~740~~	-	~~34~~	Soppresso e l'intera superficie riperimetrata come sub ambito CR4
	DTR5	DTR5a Area svincolo Autostradale	65.680	60.269	Pr/Comm/TR	*0,35*	22.000	-	100	Nuovo DTR inserito a seguito delle indicazioni fornite dalla Regione (DTR 5 corrispondente all'area inclusa allo svincolo autostradale)
			~~5584591~~ 5592607		Re		~~89520~~ 58625 (1)	~~3543~~ 2345 (1)		**(1) totali nell'ipotesi in cui venga scelta sempre l'alternativa residenziale**
					TR		~~13749~~ 11792 (1)		~~625~~ 536 (1)	
					Re		~~85663~~ ~~57000~~ (2)	~~3435~~ 2280 (2)	(2)	**(2) totali nell'ipotesi in cui venga scelta sempre l'alternativa turistico ricettiva**
					TR		~~19990~~ 14564 (2)		~~909~~ 662	