



Progettisti:

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

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

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

INDICE

1. **ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PUC - Pag. 3**

2. **I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO - Pag. 10**

3. **I TEMI DEL PIANO - Pag. 12**

- 3.1 **LA STRUTTURE DEL PUC - Pag. 12**

- 3.2 **GLI INTERVENTI PIU' SIGNIFICATIVI PREVISTI DAL PUC - Pag. 15**

- 3.3 **DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – NORMATIVA Pag. 20**

4. **ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL PUC - Pag. 23**

5. **I NUMERI DEL PIANO - Pag. 25**

- 5.1 **IL PESO INSEDIATIVO - Pag. 25**

6. **RELAZIONE ILLUSTRATIVA LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 29 BIS, 29 TER, 29 QUATER E 29 QUINQUIES - Pag. 26**

7. **LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE DI SETTORE E DI QUELLA A CARATTERE SPECIALE - Pag.29**

8. **RISPOSTE ALLE PRESCRIZIONI VAS – PARERE MOTIVATO N° 69 DELLA SEDUTA DEL CTVAS DEL 18/05/2017 - Pag. 34**

Progettisti:

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

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

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

1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PUC

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

Documento degli Obiettivi

Relazione Fondativa

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

DF 0B - Carta base Ortofoto

DF 0C - Carta base Catasto

DF 1 - Inquadramento territoriale vasta scala

DF 2 - P.T.C.P. Assetto insediativo (revisione gennaio 2015)

DF 3 - Assetto Geomorfologico

DF 4 - Assetto Vegetazionale

DF 5 - PTC Descrizione Fondativa

DF 6 - Vincoli Paesistici (revisione Agosto 2017)

DF 7 - Piano Utilizzo aree Demaniali

DF 7a - Piano Utilizzo aree Demaniali (revisione gennaio 2015)

Progettisti:

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

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

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

DF 8 - Aree percorse dal fuoco (revisione Agosto 2017)

DF 9 - Zonizzazione Acustica

DF 10 – Viabilità e verde

DF 11 – Proprietà pubbliche

DF 12 – Asservimenti (revisione Gennaio 2016)

DF 13 – Reti servizi e sottoservizi (revisione gennaio 2015)

DF 14a – PRG varianti

DF 14b – PRG vigente

DF 15a – Standard Urbanistici Attuali (revisione Agosto 2017)

DF 15b– Standard Urbanistici Progetto (revisione Agosto 2017)

DF 17 – Richiedenti

DF 18 – Tipologia delle case

DF 19 – Carta del centro abitato per codice della strada

DF 20 – Rilevamento alberghi (revisione Agosto 2017)

DF 21 – Viabilità (revisione Novembre 2017)

DF 22 – Siti natura 2000 (revisione gennaio 2015)

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

DF 23 – Semaforica (revisione Novembre 2017)

DF 24 – Semaforica Paesistica (revisione Novembre 2017)

Progetto

ST01-oss – Struttura Piano adottato con osservazioni al piano e prescrizioni di VAS (revisione Agosto 2017)

ST01 – Struttura del Piano (revisione Novembre 2017)

ST02– Struttura Piano – Catastale (revisione Novembre 2017)

ST03– Struttura Piano - Prop. Pubbliche – P.T.C.P. (revisione Novembre 2017)

ST04– Struttura Piano – Alberghi – Aree percorse dal fuoco (revisione Novembre 2017)

ST05– Struttura Piano – Siti natura 2000 (revisione Novembre 2017)

ST06- Struttura Piano – PTC (revisione Novembre 2017)

ELABORATI STUDI GEOLOGICI

tavole di analisi:

Tav. G1 – CARTA GEOLOGICA

Tav. G2 – CARTA GEOMORFOLOGICA

Tav. G3 – CARTA IDROGEOLOGICA

Tav. G3.1 – RETICOLO IDROGRAFICO

Tav. G4 – CARTA DEI GEOSITI E GEOTPI

Tav. G5 – CARTA DELL'ACCLIVITA'

Progettisti:

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

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

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

Tav. G6 – CARTA DELLE INDAGINI

Tav. G7 – CARTA LITOTECNICA

tavole di sintesi:

Tav. G8 – CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA
LIVELLO I° (M.O.P.S.)

Tav. G9 – CARTA DEI VINCOLI GEOLOGICI

Tav. G10 – CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO

ELABORATI STUDI VAS

Rapporto Ambientale

Studio di Incidenza

Sintesi non tecnica

Allegato: Specie animali e vegetali di elevato interesse presenti sul territorio di Borgio Verezzi

RA_01 - Temi ambientali

RA_02 - Temi ecologici

RA_03 - Sovrapposizione temi ambientali con Struttura (revisione Novembre 2017)

RA_04 - Sovrapposizione temi ecologici con Struttura (revisione Novembre 2017)

Progettisti:

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

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

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

Elaborati STUDI ARCHEOLOGICI

Relazione tecnica

- Tav. 1 – Planimetria con localizzazione delle UT
- Tav. 2 – Planimetria con localizzazione delle UT e aree a rischio archeologico
- Tav. 3 – Planimetria con localizzazione dei toponimi
- Tav. 4 – Cartografia storica
- Tav. 5 – Cartografia storica
- Tav. 6 – Cartografia storica
- Tav. 7 – Cartografia storica
- Tav. 8 – Cartografia storica
- Tav. 9 – Cartografia storica
- Tav. 10 – Cartografia storica

Schede UT

ELABORATI DI PROGETTO:

PROGETTO PUC-STRUTTURA PIANO-RELAZIONE (Revisione Dicembre 2017)

NORMATIVA GENERALI E DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE (Revisione Gennaio 2018)

ALLEGATI ALLE NORME GENERALI

ALLEGATO “A” TIPOLOGIA MANUFATTI

ALLEGATO “B” EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO

Progettisti:

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

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

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

ALLEGATO “C” NORME PUD

ALLEGATO “D” CENSIMENTO STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE

ALLEGATO “E” NUCLEI STORICI: NORME AMBITI ASR ED ALLEGATO “A” E “B” ALLE NORME

ALLEGATO “F” DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

NORME DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE (Revisione Agosto 2017)

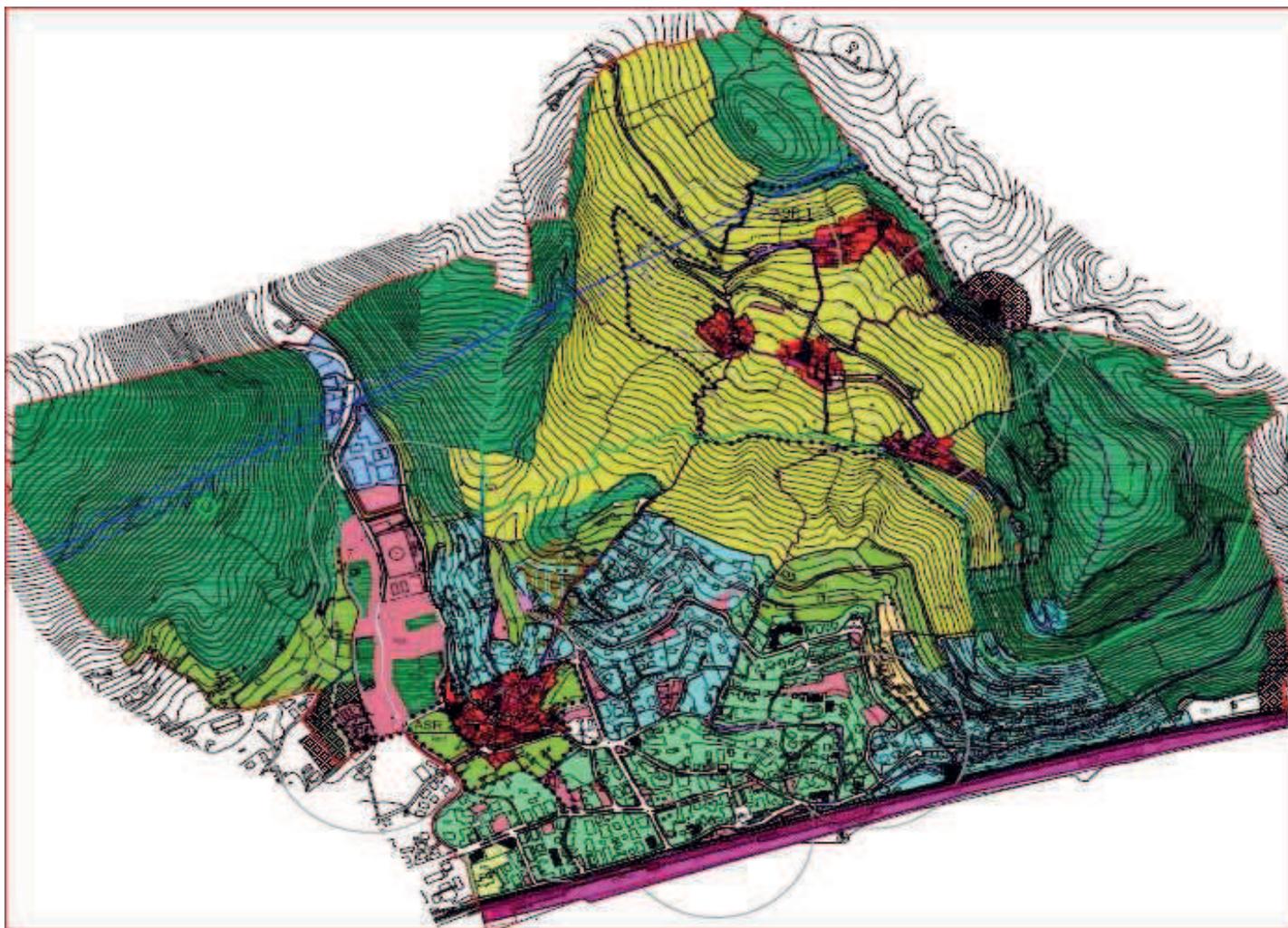
DISCIPLINA URBANISTICA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL’ART. 5 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AL 29 NOVEMBRE 2014”

Progettisti:

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

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

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



Progettisti:

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

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

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

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

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

AREE NON URBANIZZATE

La fascia collinare del territorio comunale presenta caratteri morfologici ed ambientali molto particolari che suggeriscono una disciplina specifica molto restrittiva e conservativa sia per gli assetti morfologici e vegetazionali sia per i nuclei insediati presenti.

AREE URBANIZZATE

Ambiti di conservazione e riqualificazione (ASR1 e ASR2, sub-ambiti R0, Agn 1 e Agn2)

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

Ambiti a destinazione residenziale prevalentemente saturi da riqualificare (ambito R1)

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

Ambiti a destinazione residenziale da riqualificare (Ambito R2)

Si tratta di un ambito a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente.

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

Progettisti:

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

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

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

Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione direttamente convenzionata (ambito R3)

Si tratta di un intervento in attuazione convenzionata. Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione,; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

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

Si tratta di una azienda già presente nel territorio comunale. Le norme del PUC regolano gli interventi di manutenzione e riqualificazione.

Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (ambito R9)

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

Distretto di Trasformazione

Per quanto riguarda il Distretto di Trasformazione, si tratta di parte del territorio per la quale il piano individua degli interventi complessi tali da trasformare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto. Questi progetti, nel disegno generale del Piano, assumono il ruolo di nodi strategici della trasformazione urbana nella logica generale di un progetto di riqualificazione complessiva del territorio e pertanto riguardano un fondamentale punto di contatto anche con gli ambiti di conservazione e riqualificazione.

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

Progettisti:

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

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

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

3. I TEMI DEL PIANO

3.1 LA STRUTTURA DEL PUC

La struttura del PUC si articola come segue. I processi trasformativi sono regolati dalle norme, gli interventi progettuali dipendono da linee guida precisate nelle schede norma.

Mentre la disciplina dell'esistente è normata sostanzialmente per il mantenimento dello stato attuale, consentendo solo interventi di riqualificazione, la disciplina degli ambiti Storici viene trattata da un elaborato allegato alle norme generali.

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

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

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

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

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

Progettisti:

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

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

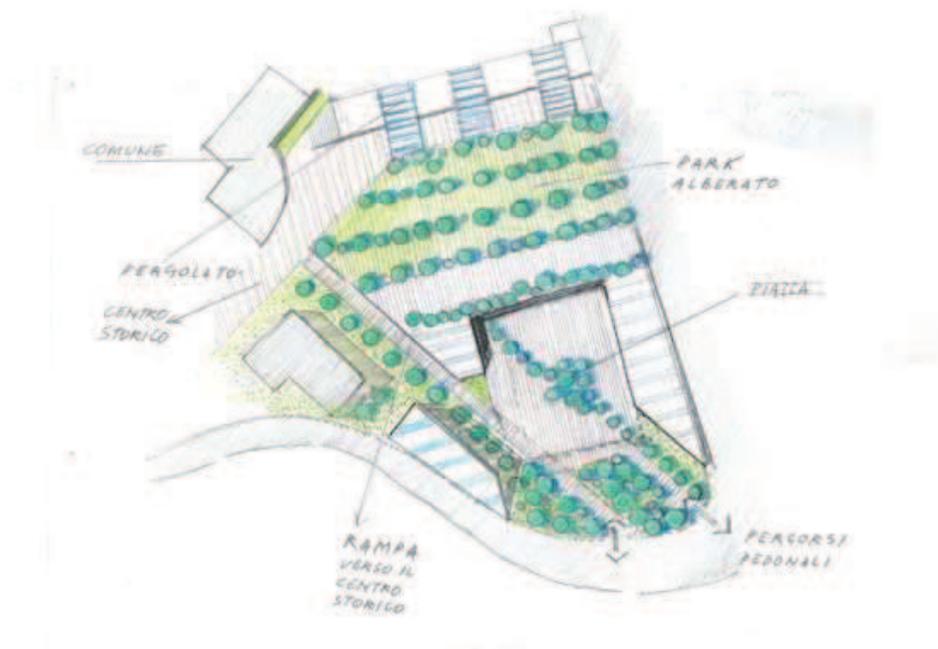
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

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

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

Questi sono i due principali interventi previsti dal PUC.

1. Piazza Nuova. Area a valle della casa comunale



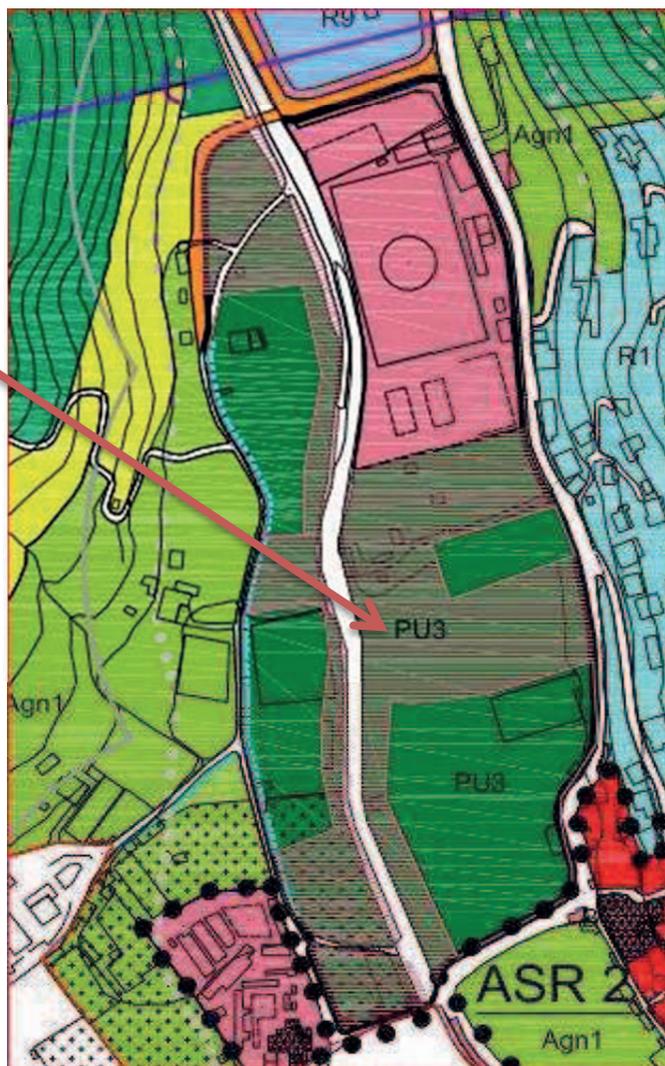
Progettisti:

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

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

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

2. Parco ENEA



Progettisti:

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

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

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

3.2 GLI INTERVENTI PIU' SIGNIFICATIVI PROPOSTI DAL PUC

3,2.1 Il primo intervento è riferito all'ambito speciale As 1, localizzato in area centrale urbana e particolarmente idoneo per una sistemazione generale paesaggistica significativa.

È il caso di un intervento atto a modificare totalmente la percezione del Borgo, di particolare interesse morfologico, la cui fattibilità è connessa a due opportunità offerte dal PUC.

Sono infatti inseribili un volume residenziale dalla concessione del quale l'amministrazione può attendersi legittimamente la cessione della restante area, e dei volumi commerciali e a sevizi, insieme a parcheggi la cui realizzazione è condizionata a quella di tutte le opere necessarie per l'intervento pubblico.

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

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

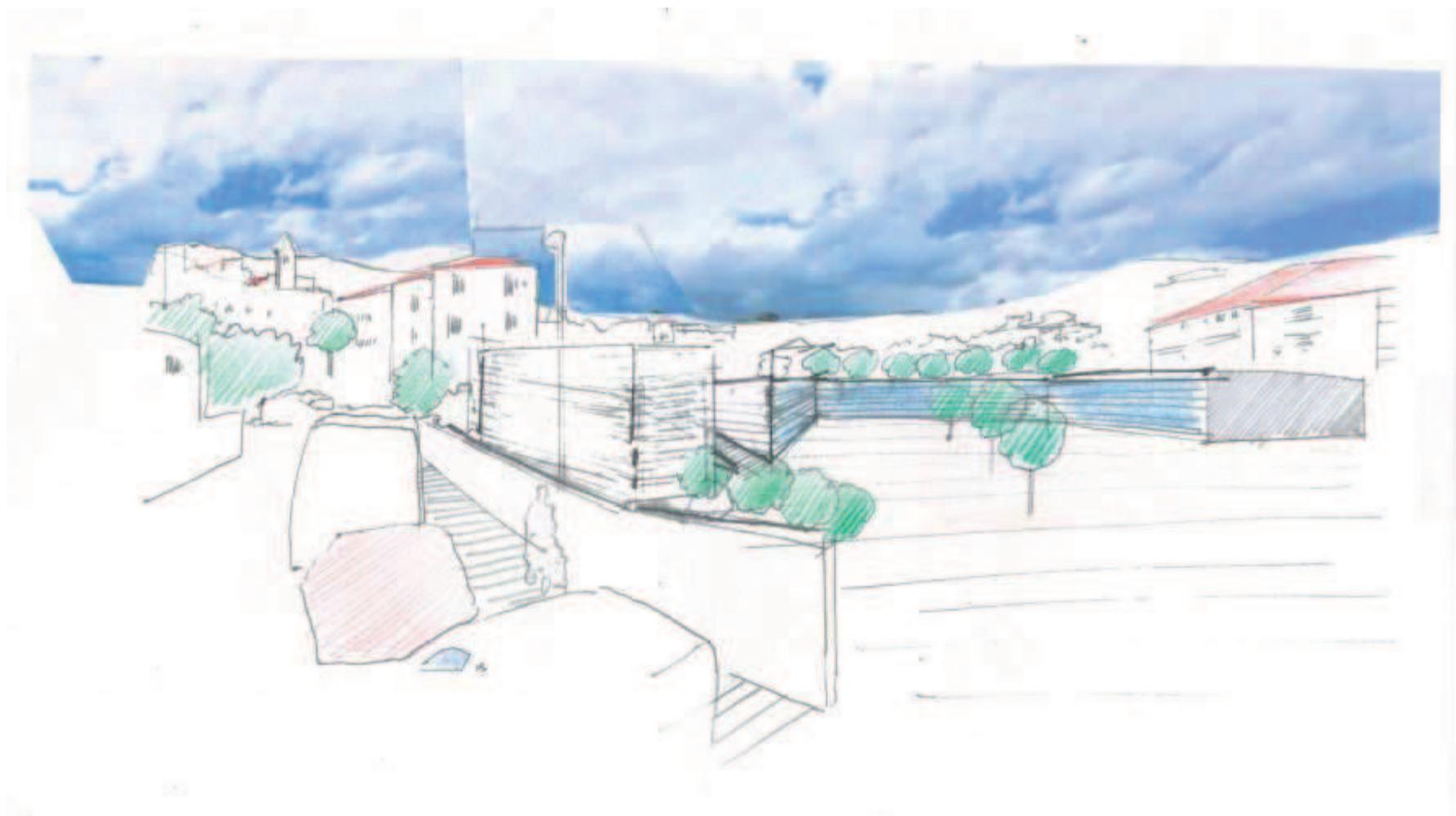
La qualità architettonica dovrà essere alta e la progettazione potrebbe essere affidata dall'Amministrazione tramite un concorso di architettura internazionale.

Progettisti:

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

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

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



Progettisti:

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

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

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

3.2.2 Il secondo intervento l'area PU 3 è di maggiore complessità. Comprende una vasta area che affianca il torrente Bottassano, in parte già di proprietà pubblica, adibita a campo di calcio (che resta confermato)

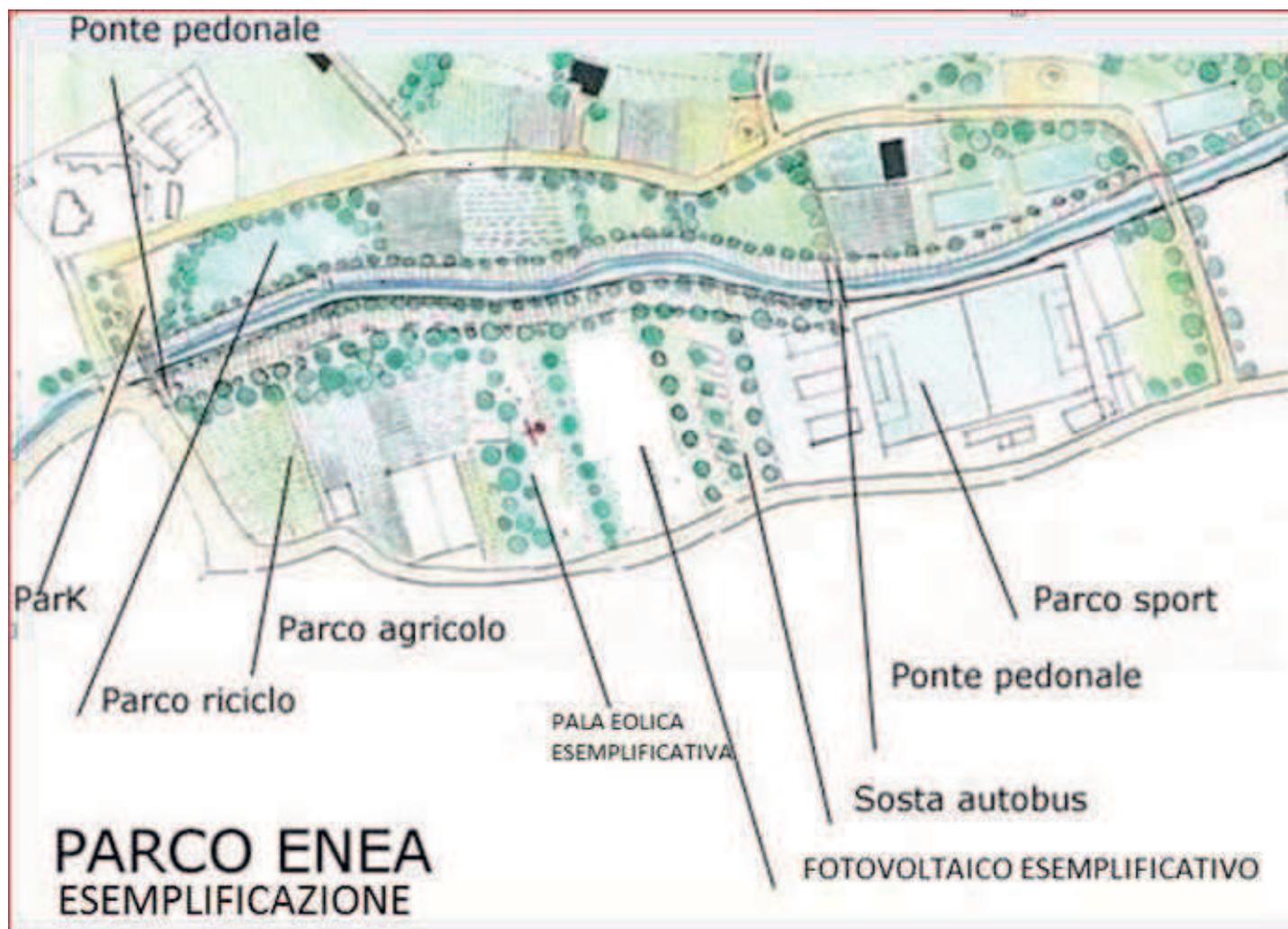
Il progetto del parco interessa la piana del torrente Bottassano, ricca di coltivazioni intensive che si intende preservare e valorizzare con una destinazione in parte a parco agricolo ed in parte a parco tematico sul risparmio energetico e sulle energie rinnovabili denominato con l'acronimo ENEA (ENergia Educazione Ambientale). Tale parco dovrà avere una fruizione pubblica con due percorsi pedonali da realizzare sulle due sponde del torrente che porteranno ai diversi settori dello stesso parco. La funzione prettamente pubblica necessita che anche la proprietà del parco sia pubblica almeno per le parti non destinate alla fruizione agricola;

Progettisti:

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

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

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



Progettisti:

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

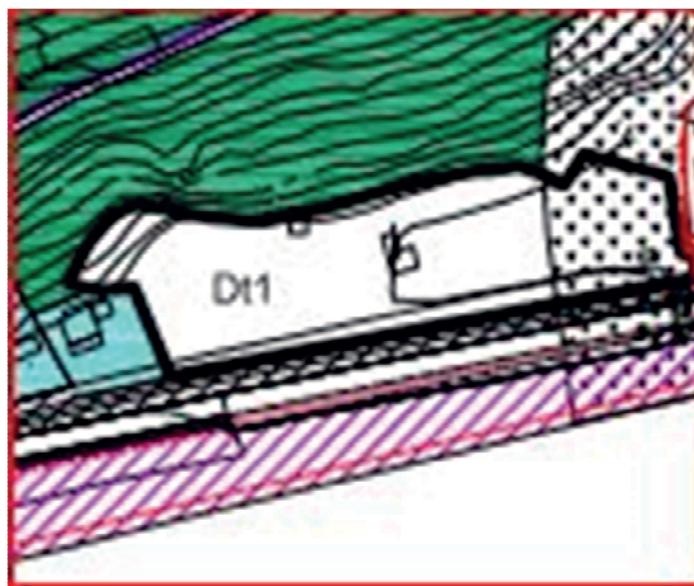
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

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

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

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

L'obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'ingresso da Finale e qualificare l'area attraverso un intervento di edilizia sostenibile e moderno, caratterizzato da spazi per la residenza o per la ricettività, con standard qualitativi elevati. L'opera è connessa indissolubilmente dalla realizzazione delle opere di rinnovamento e riqualificazione della passeggiata a mare, i cui extra-oneri verranno corrisposti dal soggetto attuatore dell'intervento.



Progettisti:

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

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

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

3.3 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE – NORMATIVA

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

3.3.1 le schede-norma del Distretto di Trasformazione

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

le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)

potenzialità edificatoria espressa in Superficie Utile SU (prescrittivo)

volume complessivo realizzabile (prescrittivo)

la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)

le altezze degli edifici (prescrittivo)

le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto:

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

Progettisti:

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

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

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

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

plano-volumetrico di progetto (prescrittivo)

3.3.2 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante redazione di PUO esteso all'intera area progetto. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intero Distretto, per cui ogni mq di superficie utile (SU) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alle diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della SU degli edifici esistenti da conservare.

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

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

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

3.3.3 possibilità di modificazioni dei perimetri del Distretto di Trasformazione

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

Progettisti:

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

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

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

3.3.4 possibilità di soluzioni progettuali alternative

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

Progettisti:

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

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

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

4. ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL DEL PUC

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

Si è proceduto allo stralcio della previsione del PUC relativa alla viabilità collinare. Si ribadisce, comunque l'obiettivo di migliorare l'accesso alle frazioni, anche ricorrendo ad un progetto definitivo che ridisegni il percorso con maggior dettaglio, confrontandosi con gli uffici preposti sovraordinati, che possa meglio affrontare le questioni ambientali e paesaggistiche.

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

Per quanto riguarda gli interventi sullo spazio pubblico si segnala quello dell'ambito speciale As2, che ha per tema la riqualificazione di Piazza Marconi con il nuovo sottopasso per il collegamento con il mare. Si tratta di creare uno spazio pubblico strategico, ben collegato sia con il mare sia con il resto dell'urbanizzato ed in particolare con il centro storico di Borgio, con la nuova piazza posta sotto la casa comunale per proseguire per il centro storico di Borgio per finire nel nuovo parco ENEA. Si tratta quindi, di un importante intervento a sostegno di una mobilità dolce che potrà caratterizzare il centro urbano di Borgio.

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

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

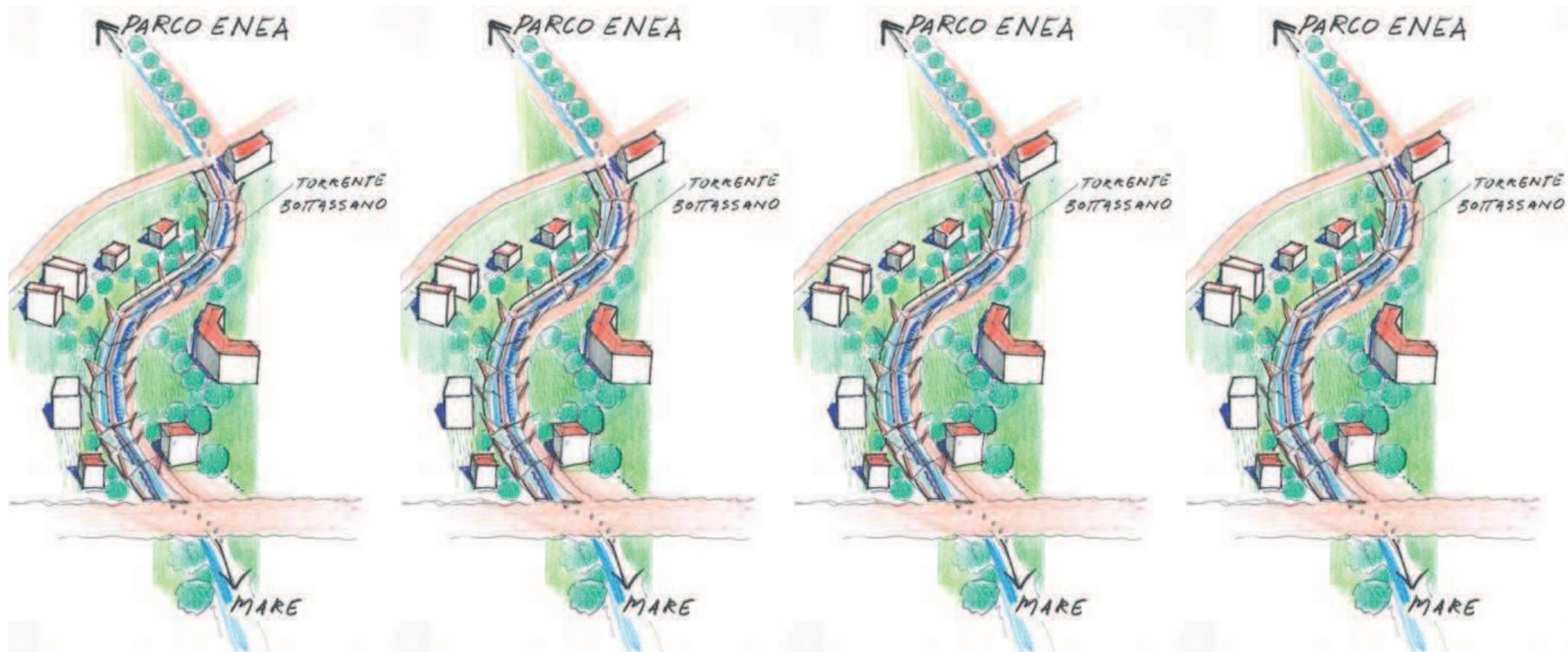
Le zone interessate dalla passeggiata a mare sono sottoposte a progetto di opera pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse; In attesa della approvazione di detto progetto, sono consentite installazioni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

Progettisti:

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

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

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



PONTE PEDONALE SOSPESO SUL TORRENTE BOTTASSANO

Progettisti:

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

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

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

5. I NUMERI DEL PIANO**5.1 IL PESO INSEDIATIVO**

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C.

	Residenza	RTA	Commerciale/Servizi	Edilizia sociale	Totale generale
Dt 1	5.200 mq SU			520 mq SU	5.720 mq SU
As 1	390 mq SU		1.500 mq SU	60 mq SU	1.950 mq SU
R 3	1.790 mq SU "Ex colonia Gioiosa"				1.790 mq SU
R2	630 mq SU "Legnano"	30% della SU		60 mq SU	690 mq SU
R7	550 mq SU "Lido"	800 mq SU			1.350 mq SU
Totali	8.560 mq SU	800 mq SU	1.500 mq SU	640 mq SU	11.500 mq SU

TOTALE RESIDENZA : 9.200mq SU : 25 mq = **368** abitanti

Previsioni per ampliamenti volumetrici e sostituzione edilizia recupero sottotetti: 7.500 mq di SU : 25 = **300** abitanti

TOTALE NUOVA RESIDENZA: 9.200 mq di SU di cui:

- **EDILIZIA LIBERA: 8.560 mq di SU**
- **ERP O AFFITTO: 640 mq di SU**
- **AMPLIAMENTI: 7.500 mq di SU**

ABITANTI COMUNE DI BORGIO VEREZZI : 2.205 Ab. (al 30 luglio 2017)

INCREMENTO ABITANTI : 16.700 mq SU : 25 mq= 668 Ab. pari al 30% della popolazione residente attuale

ABITANTI RESIDENTI + ABITANTI TEORICI COMUNE DI BORGIO VEREZZI IN ATTUAZIONE DEL PUC: 2.205 ab. + 668 ab = 2.873 ab

Progettisti:

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

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

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

6. RELAZIONE ILLUSTRATIVA LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 29 BIS, 29 TER, 29 QUATER E 29 QUINQUES;

ARTICOLO 29BIS (PEREQUAZIONE URBANISTICA)

Il PUC prevede per la sua attuazione forme di perequazione urbanistica al fine di assicurare una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni relative ai distretti di trasformazione o ad ambiti di completamento.

La tavola di Struttura e la normativa tecnica del PUC non sviluppa schemi di organizzazione urbanistica ma rinvia l'attuazione delle previsioni urbanistiche nei distretti di trasformazione alla redazione di un PUO e negli ambiti di completamento ad un permesso di costruire convenzionato.

Le modalità di perequazione urbanistica vengono definite nell'articolo 48 delle norme tecniche del PUC che si riportano di seguito integralmente:

Art. 46 PEREQUAZIONE URBANISTICA

La densità territoriale assentita nel distretto di trasformazione, attuabile con PUO, la densità territoriale assentita negli ambiti di completamento a destinazione residenziale, attuabile con PUO e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione devono essere ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, in misura proporzionale alla superficie territoriale o fondiaria di proprietà dei singoli proprietari, ricompresi nel perimetro riportato nella tavola di struttura e nelle schede inserite nelle NTA.”

ARTICOLO 29TER (RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA O URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO)

Il PUC riconosce per i sottoelencati interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica, la possibilità di acquisire credi edilizi:

a seguito di demolizione parziale o totale di un edificio o di un complesso di edifici effettuata per interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica in ambiti caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico, incremento volumetrico del 45% e possibile atterraggio dei volumi in ambito Agn1 Borgio con limite massimo 3000 mc.

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

-condizioni di incompatibilità per contesto con la destinazione d'uso dell'ambito e per la tipologia edilizia (sub/ambito Agn1 appartenente all'ambito ASR2),
incremento del 35% nell'ambito R2;

L'intervento di sostituzione edilizia deve comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con utilizzo totale o parziale dell'incremento ammesso.

ARTICOLO 29QUATER (COMPENSAZIONE URBANISTICA)

Il PUC ha individuato il sistema principale delle infrastrutture e delle opere costituenti urbanizzazione pubblica o di uso pubblico a livello di quartiere, a livello urbano e a livello territoriale.

Le modalità di applicazione della Compensazione Urbanistica sono state definite all'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al PUC, di cui si riporta di seguito il testo integralmente.

Art.47 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, l'A.C., sulla base di specifica richiesta del soggetto interessato, può attribuire agli immobili da espropriare, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro, diritti edificatori da utilizzare nello stesso ambito o in altri ambiti di riqualificazione o completamento, con esclusione degli ambiti Agn0, Agn1, Agn2, ASR1, ASR2 o distretto di trasformazione.

L'attribuzione dei diritti edificatori deve avvenire previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato, soggetta alle formalità stabilite dall'articolo 49, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i. per i titoli convenzionati, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'articolo 29ter, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i..

I diritti edificatori per i terreni si quantificano in metri quadrati di superficie utile (S.U.), data in misura pari a 0,03 mq ogni mq di superficie di area resa disponibile, senza corrispettivo economico, per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche a cui il vincolo preordinato all'esproprio fa riferimento.

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

Per i fabbricati che saranno ceduti senza corrispettivo economico, invece, la quantità di superficie utile (S.U.) da riconoscere al soggetto cedente e le relative destinazioni d'uso, saranno definite nella convenzione di cui al precedente punto 2 sulla base del giusto controvalore.

Nel caso in cui il soggetto interessato proponga l'utilizzo dei diritti edificatori nella medesima area (ambito) su cui è stato apposto il vincolo espropriativo, la proposta dovrà essere accompagnata, oltre che dalla bozza di convenzione di cui al precedente punto 2, anche da un progetto preliminare in cui siano contenute l'ubicazione e la caratterizzazione dell'utilizzo della superficie utili acquisita e che tale utilizzo non confligga con la realizzazione del servizio e della infrastruttura pubblica da realizzare.

Al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche, il Comune può procedere alla permuta con beni immobili di proprietà pubblica di valore tale da indennizzare in tutto o in parte gli immobili oggetto della dichiarazione di pubblica utilità.

ARTICOLO 29 QUINQUIES (MISURE DI INCENTIVAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA)

Per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici agli articoli 26, 27 è stata assegnata una premialità costituita da una quota percentuale di incremento del volume geometrico sino al 35%.

28

La soglia massima di incrementi volumetrici ottenibili con la percentuale del 35% viene limitata a 3750 mq di S.U.

Tale soglia comporterà un incremento del carico urbanistico pari a $3750 \text{ mq} / 25 \text{ mq/abitante} = 150$ abitanti.

Progettisti:

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

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

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

7. LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE DI SETTORE E DI QUELLA A CARATTERE SPECIALE;

7.1 RECEPIMENTO PIANO CASA (L.R. N° 49/2009 E S.M. ED INTEGRAZIONI)

Il PUC recepisce il piano CASA (L.R. N° 49/2009 e s.m. ed integrazioni, con l’inserimento, nella normativa generale, una disciplina edilizia per gli ampliamenti volumetrici e la sostituzione edilizia per i seguenti ambiti:

Ambito R1 - si tratta di un ambito residenziale in collina in parte saturo da riqualificare;

Ambito R2 - Ambito a destinazione residenziale riguarda la parte bassa del territorio comunale dove è concentrata la maggior parte degli abitanti del comune;

Sono esclusi da possibili ampliamenti volumetrici e dalla sostituzione edilizia i seguenti ambiti:

Ambito ASR 1, Ambito ASR2 e relativi sub/ambiti (Ambiti di conservazione, nuclei

Storici) di notevole valore storico, paesaggistico, ambientale, caratterizzati da edifici con copertura piana;

Ambiti Agn0 e Agn2, ambiti agricoli di notevole valore paesaggistico ubicati sulla collina di Verezzi, costituiscono un’area di rispetto per i nuclei storici di Verezzi;

Ambito R9 – Ambito a destinazione prevalentemente produttiva, in quanto si tratta di un complesso immobiliare con disegno unitario con copertura piana, si tratta di un ambito saturo nel quale risulta non praticabile l’intervento di ampliamento volumetrico;

Sub/Ambito L2 – Ambito area Demaniale.

Ambito Agn1 - Ambito agricolo di fondovalle ubicato nell’intorno del nucleo di Borgio, si tratta delle poche aree verdi che sono state risparmiate dall’espansione edilizia degli ultimi decenni, di grande valore paesaggistico;

Ambito R8 - Struttura ricettiva all’area aperta, ambito saturo;

Sub/Ambito L1 - Ambito della passeggiata a mare ed aree limitrofe interessata da alcune strutture ricettive alberghi edue edifici a destinazione residenziale, di grande valore paesaggistico.

Progettisti:

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

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

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

7.2 RECEPIMENTO NORMATIVA SOTTOTETTI (L.R. N° 24/2001 COME MODIFICATA CON LA L.R. 30/2014)

Si veda lo specifico documento “ Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all’art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014”.

Progettisti:

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

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

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

NORMATIVA REGIONALE DI SETTORE

7.3 L.R.38/2007 E S.M. ED INTEGRAZIONI

ART. 13 - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. ed integrazioni)

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale. Tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici.
2. L'obbligo di cui al comma 1 può essere assolto mediante realizzazione degli alloggi all'interno della stessa area di intervento o in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale.
3. Nel caso in cui tale obbligo venga assolto attraverso l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti, la quota a cui fare riferimento per assolvere al contributo dovuto è ridotta all'8 per cento, della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

4. Il Comune, qualora accerti l'inidoneità di localizzazione degli alloggi di ERP nell'area di intervento o in altra area del territorio comunale, anche per l'inadeguatezza rispetto alla fruizione dei servizi e della rete del trasporto pubblico locale, dopo aver verificato la possibilità del recupero del proprio patrimonio per la quota dovuta, destinata o da destinare a ERP realizzata dal privato, può consentire la monetizzazione della quota di cui al comma 1

5. Il Comune valuta in via preventiva, rispetto alla proposta d'intervento, le modalità di assolvimento della quota di cui al comma 1 proposte dai soggetti attuatori compresa la eventuale monetizzazione, mediante pronuncia da rendere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione, decorso infruttuosamente il quale la proposta si intende assentita.

6. La monetizzazione necessaria alla realizzazione di alloggi di ERP corrispondente alla percentuale di cui al comma 1 è computata dal Comune, sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione. Tale quota di monetizzazione sarà inserita in apposito capitolo del Bilancio comunale e potrà essere utilizzata per realizzare gli alloggi pubblici indicati nelle premesse

32

7. Sono esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1:

- a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
- b) gli edifici di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume urbanistico;
- c) gli interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata;

Progettisti:

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

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

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

d) i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo

sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la

perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

8. Sono inoltre esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1 gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico e gli interventi che sono già in possesso di titolo edilizio.

7.4 TURISMO (L.R. N° 1/2008 E N° 2/2008 E S. M. I.)

Si veda art. 29 delle norme generali del PUC.

Progettisti:

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

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

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

8. RISPOSTE ALLE PRESCRIZIONI VAS – PARERE MOTIVATO N° 69 DELLA SEDUTA DEL CTVAS DEL 18/05/2017

Prescrizione n. 1: allineare le norme del PUC con l'art. 38 della NdA del vigente PTA ove si rimanda al soggetto gestore del SII la possibilità di assentire proposte di realizzazione di sistemi depurativi individuali, in grado di fornire il trattamento richiesto per le acque reflue del medesimo agglomerato, da anteporre all'allaccio in rete fognaria e da mantenere in esercizio fino all'avvenuto superamento delle riscontrate criticità.

In risposta alla prescrizione:

Viene introdotto l'art. 42 nelle NTA in cui si riporta quanto contenuto nella prescrizione n°1.

Prescrizione n. 2: specificare nelle norme di piano che la progettazione della passeggiata deve essere condotta in conformità alla normativa prevista dal Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero (PTAMC), approvato con D.C.R. n.7 del 23 febbraio 2016.

In risposta alla prescrizione:

Si inserisce la prescrizione nell'articolo 38 delle NTA relativo alla passeggiata a mare.

Prescrizione n. 3: la nuova viabilità e il relativo ponte carrabile dell'ambito R9 dovrà tenere conto di eventuali interventi di sistemazione idraulica del torrente stesso, quali ad esempio un possibile allargamento dell'alveo. Questa scelta potrebbe condizionare, o essere condizionata, dalla realizzazione del proseguimento della strada in sponda sinistra, in quanto tale nuova viabilità ricade nella "fascia di inedificabilità assoluta" prevista dal R.R. n. 1/2016, all'interno della quale è consentita la realizzazione di strade di interesse pubblico ...omissis... ma tale realizzazione "non deve pregiudicare l'eventuale sistemazione definitiva del corso d'acqua;

In risposta alla prescrizione:

Progettisti:

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

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

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

Si inserisce la prescrizione nell'articolo 31 delle NTA relativo al nuovo ponte carrabile dell'ambito R9.

Prescrizione n. 4: aggiornare i riferimenti normativi relativi al Regolamento Regionale n. 1/2016 che modifica il precedente R.R. 3/2011 ed al Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 11/2016.

In risposta alla prescrizione:

Modificati articoli 8 e 9 delle norme geologiche.

Prescrizione n. 5: in riferimento al DT richiedere: a) uno studio idraulico di dettaglio del Rio Fine per il quale nel PdB si afferma che tale tombinatura non è sufficiente per la portata cinquantennale; b) uno studio di dettaglio geologico del fronte roccioso identificato dal PdB come PG3b al fine di valutarne la stabilità.

In risposta alla prescrizione:

Si inserisce la prescrizione nelle norme del Distretto.

Prescrizione n. 6: tenuto conto del parere sfavorevole della valutazione di incidenza si richiede di stralciare la previsione della strada carrabile, interna al SIC, a nord della vecchia cava, di collegamento con la Chiesa di S. Martino.

In risposta alla prescrizione:

Si accoglie la prescrizione eliminando tale previsione dalla zonizzazione del PUC.

Progettisti:

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

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

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

Prescrizione n. 7: relativamente al distretto DT1 si richiede che il progetto

- a) non intacchi in alcun modo l'area SIC (in particolare dovrà essere preservata integralmente la pineta a Pino d'Aleppo - Pinus halepensis);
- b) sia oggetto di studio d'incidenza, ad un livello di dettaglio tale da consentire la valutazione di tutte le tipologie d'impatto che si potranno configurare, dalla fase di cantiere a quella finale di utilizzo dell'area da parte dei fruitori.

In risposta alla prescrizione:

Si inserisce la prescrizione nelle norme del Distretto.

Prescrizione n. 8: chiarire la modalità con cui l'Amministrazione Comunale intende incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili e, in generale, l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio.

In risposta alla prescrizione:

Si veda Rapporto Ambientale e Regolamento Edilizio.

Prescrizione n. 9: Definire le interazioni tra previsioni di piano e fasce di rispetto acustico delle infrastrutture ferroviarie (D.P.R. n. 459/98), prevedendo adeguate misure (studi acustici, specifiche mitigazioni etc) che consentano di non aumentare la popolazione esposta a inquinamento acustico.

In risposta alla prescrizione:

Vedi Rapporto Ambientale.

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

Prescrizione n. 10: evidenziare nella cartografia di piano la presenza degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto (DPA), specificando in norma le disposizioni in merito agli elettrodotti (in particolare in caso di nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici esistenti per la conformità alle procedure indicate dal D.M. 29 maggio 2008 tese a rispettare i vigenti limiti ex D.P.C.M. 08-07-2003 parte ELF) e in merito agli impianti di tele-radiocomunicazione.

In risposta alla prescrizione:

Introdotte fasce degli elettrodotti nella tavola di Zonizzazione.

Prescrizione n. 11: in considerazione dell'ambiente naturale e paesaggistico di grande valore si chiede di stralciare:

la previsione del parcheggio di Roccaro e la relativa viabilità di accesso fino a Via Barrili;

b) il nuovo tracciato viario ex Cava S. Ambrogio - Chiesa San Martino. A riguardo si ritiene, altresì, incompatibile la proposta di allargamento del tracciato viario di Via della Chiesa in quanto tracciato storico significativo e ben conservato.

In risposta alla prescrizione:

Si accoglie la prescrizione eliminando tali previsioni dalla zonizzazione e da tutti gli elaborati del PUC.

Prescrizione n. 12: recepire all'interno della Disciplina Paesistica e delle Norme di conformità e congruenza le osservazioni del contributo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, riportate in istruttoria, relative agli Ambiti AGN 0, AGN 1, AGN 2, AGN1A, R0 – Centri storici, R3, R7, R8, AS1, AS2, PU3, S1, DT1 e Cave Disciplina paesistica per le zone agricole.

In risposta alla prescrizione:

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

le osservazioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, riportate in istruttoria, relative agli Ambiti AGN 0, AGN 1, AGN 2, AGN1A, R0 – Centri storici, R3, R7, R8, AS1, As2, PU3, S1, DT1 e Cave Disciplina paesistica per le zone agricole, sono state inserite nella normativa degli ambiti.

Prescrizione n. 13: elaborare una mappatura cartografica delle testimonianze di architettura rurale e delle infrastrutture legate all'uso tradizionale del territorio ancora esistenti cui associare una descrizione tipologica, funzionale e materica degli elementi individuati;

In risposta alla prescrizione:

Vedi allegati alle norme centri storici e apposita schedatura allegato B alle NTA .

Prescrizione n. 14: elaborare il censimento degli alberi monumentali presenti nel territorio comunale quali elementi singoli ad alto fusto, filari ed alberature di particolare pregio paesaggistico, monumentale, documentario delle tradizioni locali.

In risposta alla prescrizione:

Nel territorio del Comune di Borgio Verezzi non risulta l'esistenza di alberi monumentali o filari ed alberature di particolare pregio, paesaggistico, monumentale. Vedi Rapporto Ambientale.

Prescrizione n. 15: integrare le analisi e le norme del piano con l'individuazione delle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico nelle quali vietare o sottoporre a condizioni particolari l'esercizio del commercio, nonché i locali nei quali si svolgono attività di artigianato tradizionale e altre attività commerciali tradizionali, al fine di assicurarne apposite forme di promozione e salvaguardia.

In risposta alla prescrizione:

Progettisti:

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

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

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

Non si ravvisa la necessità di tale censimento in quanto le aree di pregio non vengono interessate da attività commerciali.

Prescrizione n. 16: inserire per ciascuna gradualità del rischio archeologico (alto, medio, basso come individuato nella Tav. 2 degli elaborati di studio Archeologico) delle prescrizioni specifiche di tutela per ogni opera che comporti un mutamento dello stato attuale del sottosuolo come specificato nel contributo della Soprintendenza riportato in istruttoria.

In risposta alla prescrizione:

Prescrizione inserita nelle norme di piano vedi art. 44 NTA.

Prescrizione n. 17: integrare il piano di monitoraggio associando a ciascun indicatore un obiettivo qualità/miglioramento e, qualora quantificabile, il relativo target atteso;

In risposta alla prescrizione:

Vedi Rapporto Ambientale.

Prescrizione n. 18: prevedere la trasmissione del rapporto di monitoraggio con cadenza biennale all'Autorità Competente per la VAS al fine di avere un riscontro delle attività svolte; l'attività di reporting deve prevedere il commento critico di ogni singolo indicatore, finalizzato a comprendere la ragione di determinati andamenti;

In risposta alla prescrizione:

Vedi Rapporto Ambientale.

Progettisti:

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

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

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

PROGETTO PUC – STRUTTURA DI PIANO – RELAZIONE REV. dicembre 2017

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della Legislazione Regionale – LR 36/ 1997 e smi

Prescrizione n. 19: il piano di monitoraggio e le relative modalità di svolgimento dovranno essere integrate nelle norme di piano;

In risposta alla prescrizione:

Prescrizione inserita nelle norme di piano vedi art. 50 NTA.

Prescrizione n. 20: integrare la tabella degli indicatori di: - popolazione esposta a rischio idraulico e idrogeologico (Target: riduzione popolazione esposta); - attività e servizi esposti a rischio idraulico e idrogeologico (Note: numero per settore di attività o servizio; Target: riduzione attività esposte); - realizzazione di sistemi depurativi individuali autorizzati in applicazione della con l'art. 38 della NdA del vigente PTA; - efficacia delle misure adottate per incentivare la produzione da fonti rinnovabili e l'efficientazione energetica (descrivere le tecnologie adottate, kw installati, quota acs etc); - numero di abitanti ricadenti nella fascia acustica A (100m) della ferrovia.

In risposta alla prescrizione:

Vedi Rapporto Ambientale.

Progettisti:

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

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

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