IS MA
ANI MA
IS MO-B
ID MO-A
ID CO
TRZ
AE
TU
SU
TNI
PU
PU-fl
S-IM
S-TS
S-AI-b
APA 1
APA 2
APA 3
APA 4
TPA 1
CR 1
CR 2
CR 3
RS 1
RS 2
DTR 1.2
DTR 1.3
DTR 1.4
DTR 1.5
DTR 2
DTR 3
DTR 4
DTR 5
RCo 3.a
RCo 3.b
RCo 8.a
RCo 8.b
RCo 16
RCo 18
SUA 2
SUA 3
SUA 4
SUA 5
ME
AR
Ce
ERP 1
P-Cs 1
P-Cs 2
a
b
c
d
Bric Polenza
POLENZA
GARASSINO
GOMBO DI RIVA
CANAPARI
BURAGI
MARMORAIRA
Monte Castellaro
MADONNA DELLA NEVE
MADONNA DEGLI ANGELI
TORRENTE
VARATELLA
BORGHETTO SANTO SPIRITO
CASA DEFERRARI
Poggio Rotondo
Monte Croce
Monte Piccaro
ARMUSSI
CAMPIROSSI
COSTA DI CANE
FASCE
RONCO
TENDA
Sopra Toirano
Castello Borelli
Capo d' Anzo (o di Santo Spirito)
LOANO
IS MA
IS MO-B
ID CO
PU
TU

struttura del piano

DTR	distretti di trasformazione
DTR 4	distretto di trasformazione per attività produttive
Ce	ambiti di conservazione
CR 1	ambito urbano di conservazione e riqualificazione "castello Borrelli"
CR	ambiti urbani di conservazione e riqualificazione
RS	ambiti urbani di riqualificazione saturi
RCo 17	ambiti urbani di riqualificazione e completamento
APA 1	aree di produzione agricola
TPA 1	territorio di presidio ambientale
TNI	territorio non insediabile
ERP	sub-ambiti di completamento per interventi di edilizia residenziale pubblica
Pr-Cs	sub-ambiti a destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo

aree a servizi speciali

(zone F ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444 del 02/04/68)

PU	parco urbano
PU-fl	parco urbano fluviale
S-IM	servizi infrastrutturali per la mobilità
S-AI-b	servizi per attrezzature e impianti
S-TS	servizi turistici e per impianti sportivi
	nuovo distributore di carburante
	confine comunale
	nuova ferrovia
	perimetro SUA approvati attuati parzialmente (cfr. art. 4 N.U.G. del P.U.C.)

aggiornamenti cartografici

- edifici esistenti riportati dalla C.T.R.
- edifici di progetto approvato
- edifici esistenti in aggiornamento della C.T.R.
- viabilità esistente

LEGENDA

- ○ varianti derivanti dalla necessità di adeguamento dello stato di fatto rispetto alla data di redazione del P.T.C.P.
- ○ varianti derivanti dalla necessità di modifica del regime normativo vigente conseguente a previsioni urbanistiche
- ○ varianti derivanti dalla necessità sia di adeguamento dello stato di fatto che di modifica del regime normativo vigente conseguente a previsioni urbanistiche

Modifica n.1: da SU a TU

Motivazione.

La zonizzazione attuale di P.T.C.P. individua come SU il centro storico medievale di Borghetto Santo Spirito. La perimetrazione della SU risulta però, per ragioni legate a fattori di scala grafica, non perfettamente coincidente con i limiti reali del centro storico individuati con puntualità dal Piano Particolareggiato del 26/03/91.

Proposta.

Allo scopo di fornire un contributo all'aggiornamento ed a una più precisa definizione del livello locale del P.T.C.P. per l'assetto in esame, si propone di modificare il perimetro della SU in modo da farlo coincidere con il perimetro indicato da Piano Particolareggiato citato.

Modifica n.2: da IS MA a TU

Motivazione.

La creazione all'interno della piana del Varatella di una nuova polarità attorno al nodo infrastrutturale costituito dalla nuova stazione ferroviaria (in progetto) e dal nuovo svincolo autostradale (di recente realizzazione) condiziona e determina le direttrici dell'espansione urbana della città. Il P.U.C. individua infatti gli assi di collegamento tra i due poli del centro urbano esistente e del centro infrastrutturale futuro. Su tali assi si fonda un nuovo tessuto edilizio - inserito nel DTR 2 - con la duplice funzione di costituire un margine all'attuale centro urbano e di definirne l'espansione.

Proposta.

Si propone di estendere l'attuale perimetro del TU ad inglobare le porzioni del DTR 2a e del DTR 2b, attualmente ricadenti in IS MA, su cui è prevista la concentrazione volumetrica finalizzata al rafforzamento e dal consolidamento del "margine" urbano attualmente indefinito e "sfrangiato".

Si propone altresì di introdurre nel livello locale del P.T.C.P. una zona PU che inglobi l'insieme delle aree a servizi, in gran parte destinate a verde pubblico, previste all'interno dei DTR 2a e DTR 2b.

Modifica n.3: da IS MO-B a ID CO

Motivazione

L'aggiornamento della carta tecnica regionale operato in sede di P.U.C. dimostra come, a seguito di recenti interventi di nuova costruzione l'area abbia assunto le caratteristiche proprie dell'insediamento diffuso più a valle a cui risulta, di fatto, appartenere.

La potenzialità di trasformazione indicata dal PTCP con la zona IS-MO-B è stata pertanto attuata.

Proposta

Si propone di estendere la perimetrazione della zona ID-CO sino a ricomprendere le porzioni di aree in IS-MO-B già oggetto di edificazione e sulle quali sono stati approvati definitivamente piani attuativi. Conseguentemente per le motivazioni espresse più avanti (modifica n. 6) si propone di attribuire alle restanti parti di IS-MO-B il regime IS-MA.

Modifica n.4: da ID CO a IS MA

Motivazione

Con il DTR3 il P.U.C. propone, in alternativa ad uno sviluppo residenziale casuale e caotico, un modello insediativo più razionale che ha come primo effetto quello di preservare ampie porzioni inedificate adibite a spazi pubblici *"contigue"* e quindi capaci di costituire un sistema di aree pubbliche tra loro connesse.

Una di tali aree è localizzata in sponda destra del rio Casazza; risulta ancora quasi interamente inedificata e costituisce un ambito di valore paesaggistico.

Proposta

In coerenza con le trasformazioni introdotte dal P.U.C. (cfr. modifica n. 5) si propone un regime normativo di PTCP più restrittivo da ID-CO a IS-MA

Modifica n.5: da IS MA a IS MO-B

Motivazione

La piana compresa tra la sponda sinistra del rio Castellaro e la destra del Casazza, presenta i caratteri dell'insediamento sparso che tende a polarizzarsi attorno alla chiesetta della Madonna degli Angeli e lungo l'antico tracciato per l'oltregiogo. Gli edifici giacciono in relazione spesso diretta con gli appezzamenti di terreno coltivati a orto e frutteto, pur presentando, nei casi più recenti, i caratteri della palazzina residenziale piuttosto che della casa rurale e schemi aggregativi più vicini a quelli dell'insediamento diffuso. La scelta del P.U.C. per tali aree, è quella di inserirle in un distretto di trasformazione (DTR 3) al fine di guidarne la vocazione residenziale, sfruttando le potenzialità offerte dalla maglia infrastrutturale esistente, individuando zone di concentrazione volumetrica e garantendo al contempo il mantenimento di importanti fasce verdi in corrispondenza dei rii. Tale nuovo assetto progettato dal P.U.C. per il DTR 3 conduce ad esiti urbanistici del tutto analoghi a quelli prefigurati per i DTR 2c e DTR 2d per i quali si è proposta una modifica al livello locale del PTCP da IS MA a IS MO-B

Proposta.

Poiché le analisi territoriali confermano come non rispondente alla attuale situazione dei luoghi e tantomeno al prefigurato assetto futuro la attuale articolazione in IS-MA e ID-CO del PTCP - a cui si vorrebbero far corrispondere diverse previsioni di peso insediativo - la quale non riconosce il carattere paesaggisticamente unitario dell'area, si ritiene corretto riproporre, anche in sede di Progetto Definitivo di PUC una variante al livello locale del PTCP.

Tuttavia, condividendo le osservazioni regionali in merito all'esigenza di tutelare le porzioni di territorio più prossime all'ambito rurale, sono state introdotte rilevanti modifiche al DTR3 eliminando la presenza di zone di concentrazione volumetrica nelle zone paesaggisticamente più sensibili della valle, liberando aree di pregio sulle prime pendici collinari e concentrando le volumetrie previste nel DTR3 nelle porosità del tessuto più pianeggianti e prossime al tessuto urbano.

In diretta conseguenza di tali modifiche apportate al DTR3 ed in accoglimento delle indicazioni regionali, la richiesta di variante da IS-MA ad IS-MO-B viene, con il progetto definitivo di PUC, sensibilmente ridimensionata e limitata all'inviluppo delle sole aree su cui è prevista nuova concentrazione volumetrica.

Di contro, a compensazione della riduzione di aree in zona IS-MA, si propone la variante al PTCP da ID-CO ad IS-MA per le zone inedificabili del DTR3 (cfr. modifica n. 4)

Tale variante, unitamente alla nuova variante proposta con il Progetto Definitivo di PUC, che vede l'eliminazione in territorio agricolo di una vasta ed ingiustificata zona IS-MO-B in luogo di una più logica zona IS-MA, (cfr. modifica n. 6) porta complessivamente ad un incremento delle porzioni di territorio sottoposte ad un regime normativo di mantenimento, in quest'ambito territoriale.

Modifica n.6: da IS MO-B a IS MA

Motivazione

La previsione di PTCP non corrisponde alla volontà di mantenere una fascia di continuità del territorio agricolo alle spalle dei quello edificato. Lo stato dei luoghi ha ancora i caratteri dell'insediamento sparso in sostanziale equilibrio e le previsioni urbanistiche contenute nel P.U.C. vanno verso la conservazione di tale realtà.

Proposta

Si propone di attribuire alla porzione di zona IS MO-B che ancora presenta un assetto prevalentemente agricolo, il regime normativo IS MA in continuità con quanto già in atto per i territori agricoli contermini a levante ed a ponente dell'ambito in oggetto

Modifica n.7: da IS MO-B a IS MA

Motivazione

Le rilevanti modifiche territoriali di scala sovra comunale che hanno interessato ed interesseranno la piana del Varatella (nuovo svincolo autostradale, nuova linea ferroviaria con nuova fermata) rendono non più aderente alla realtà il regime normativo ANI MA .

Proposta

Si propone di attribuire a tutte le porzioni territoriali oggi in ANI MA che interessano la piana e dove sono già avvenuti o sono in procinto di essere attuati gli interventi legati alle grandi infrastrutture di scala regionale un regime normativo IS MA. Tale modifica porterebbe inoltre una razionalizzazione complessiva della zonizzazione paesistica in cui su entrambe le sponde del Varatella, fino alle prime pendici collinari, si avrebbe un unico regime normativo (IS MA, appunto).

Modifica n.8: da IS MO-B a IS MA

Motivazione

La situazione dei luoghi nella fascia immediatamente a monte della provinciale, non sembra coerente con il regime ANI-MA, sia per gli insediamenti che già esistono sia per le attività che, vista la presenza di comode infrastrutture, potrebbero sorgervi in futuro. Un uso di tali aree a fini agricoli o di presidio ambientale risulta peraltro incompatibile con lo stato dei luoghi. Inoltre tale area risulta ricompresa all'interno del DTR4 che riprende fedelmente il perimetro del Piano Particolareggiato zona D approvato con Conf. Serv. il 10/05/2006

Si rileva inoltre come, immediatamente al di là del confine comunale, in territorio di Toirano, le aree limitrofe alla strada provinciale ricadano in zona IS MA.

Proposta

in aggiornamento alla situazione di fatto ed al fine di rendere compatibili usi futuri per attività produttive in fregio alla provinciale, si propone la modifica del PTCP da ANI-MA ad IS-MO-B.

Modifica n.9: da IS MA a PU

Motivazione.

Al fine di garantire un ampia fascia di rispetto fluviale ed una continuità funzionale e fisica tra la nuova polarità urbana della stazione ferroviaria ed il centro, si rende necessaria l'individuazione di un fascia di territorio su cui prevedere la realizzazione di assi urbani di estrema importanza nel quadro complessivo del nuovo disegno di città prefigurato dal P.U.C..

Proposta.

Si propone di creare nell'intorno del torrente una zona PU in luogo di attuali zone IS MA. Tali nuove zone PU, congiuntamente a quelle introdotte con la modifica n.2 in relazione alle previsioni del P.U.C. per i DTR 2a e 2b e nella modifica n.10 in relazione alle previsioni del P.U.C. per i DTR 2d e 2c, portano alla creazione di un unico importante ambito fluviale destinato al verde ad alla fruizione pubblica, attualmente non previsto dalla zonizzazione di livello locale di P.T.C.P. vigente.

Modifica n.10: da IS MA a IS MO-B

Motivazione.

Cfr. modifica n. 2

Proposta.

Si propone di introdurre due nuove zone IS MO-B in luogo dell'attuale IS MA sull'aree che all'interno dei DTR 2c e DTR 2d vengono classificate come in prevalenza edificabili e per le quali si prevede un insediamento di tipo diffuso - costituito da edifici mono o bi-familiari di ridotte dimensioni e posizionati secondo un preciso disegno unitario - finalizzato ad attribuire all'area di espansione urbana la necessaria funzione di filtro tra le aree pianeggianti antistanti la nuova stazione ferroviaria ed il centro urbano consolidato.

Si propone altresì di introdurre nel livello locale del P.T.C.P. una zona PU che inglobi l'insieme delle aree a servizi, in gran parte destinate a verde pubblico, previste all'interno dei DTR 2c e DTR 2d. (Cfr. modifica n. 9)

Modifica n.11: da IS MA a TU

Motivazione.

Le aree in fregio alla provinciale per Toirano risultano ormai densamente edificate. Porzioni interstiziali libere di tessuto in fregio alla viabilità principale sono soggette a previsioni insediative da parte del PUC o per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP1) o come sede ove trasferire parte della volumetria derivante dalla demolizione dell'Ex Oleificio Roveraro (DTR1)

Proposta.

Si propone di estendere la zona TU di PTCP in luogo della attuale IS-MA sia in adeguamento alla situazione di fatto sia in coerenza con le previsioni di PUC.

Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.

Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Sindaco
Santiago VACCA

Il Dirigente
geom. Luigi DE VINCENZI

estensori:

ARCHeT
Servizi per Architettura e Territorio
Società certificata
RINA

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

arch. Paolo DI DONATO

piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

arch. Roberto SCHNECK
piazza Matteotti 9/6, 17031 Albenga
tel 0182 50276 - fax 0182 52515
e-mail schneck@libero.it

geol. Carlo CIVELLI

agr. Claudio MERLINI

avv. Andrea SACCONE

collaboratori:
arch. j. Silvia PETRINI
Lorenzo ZACCARINI

oggetto: Carta di adeguamento del P.T.C.P. per l'assetto insediativo. Raffronto stato attuale - adeguamento.

elaborato
Tav. B6

data 24 luglio 2009

scala 1: 5.000

cod. 004008

percorso file: archivio su 'server'\utente base\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\conscommittente24-07-09\bo-tB6_24-07-09.dwg

	data		motivo	redatto	corretto	approvato
rev1	24-07-2009	motivo	consegna committente	Petrini	Di Donato	
rev2	15-06-2009	motivo	consegna committente	Petrini	Di Donato	
rev3	12-12-2008	motivo	consegna committente	Petrini	Di Donato	