



Provincia di Savona

# COMUNE DI BORGHETTO S.S.



## Piano Urbanistico Comunale *Progetto definitivo*

Il Sindaco  
Santiago VACCA

Il Dirigente  
geom. Luigi DE VINCENZI

**estensori:**



responsabile progettazione  
arch. PierGiorgio CASTELLARI

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

arch. Paolo DI DONATO

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

geol. Carlo CIVELLI

agr. Claudio MERLINI

avv. Andrea SACCONI

**collaboratori:**

arch. jr Silvia PETRINI  
Lorenzo ZACCARINI

**oggetto:**

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

**data** 08 gennaio 2010

cod.	004008	percorso file: archivio su 'server\utente base\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\conscommittente14-01-10\bo-sdp-gen10.doc	redatto	corretto	approvato
rev1	08-01-2010	motivo consegna committente	Di Donato	Di Donato	
rev2	24-07-2009	motivo consegna committente	Di Donato	Di Donato	
rev3	03-07-2006	motivo consegna committente	Di Donato	Castellari	

## STRUTTURA DEL PIANO

### PREMESSA

In conformità a quanto disposto dalla L.R. 36/97 il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione, 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:

- a) la definizione e le caratteristiche principali, sia della situazione di fatto che della previsione di Piano, con la elencazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- b) le modalità di intervento ammesse sul patrimonio edificato e sulle aree scoperte, con specificazione degli eventuali parametri edilizi da adottare;
- c) le modalità di intervento per la nuova edificazione, ove ammessa, con i relativi parametri edilizi ed urbanistici;
- d) gli elementi procedurali ed i titoli abilitativi comunali richiesti per le diverse categorie di intervento ammesse;
- e) le specifiche regolamentazioni relative alla formazione di dotazioni accessorie (parcheggi, ecc.);
- f) 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

### 1.1 Elaborati progettuali

Il P.U.C. è composto dai seguenti elaborati:

- **Descrizione Fondativa** (fascicolo)
- Elaborati grafici 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 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 <i>Aspetti Ecosistemici – Valenze Naturalistiche</i>	sc. 1:5000
Tav. A 17	Assetto Ambientale <i>Aspetti Ecosistemici – Valenze Naturalistiche</i> <i>carta di sintesi</i>	sc. 1:5000
Tav. A 18	Assetto Ambientale <i>Carichi Ambientali</i> <i>Rifiuti: Isola ecologica</i> <i>Inquinamento: atmosferico, elettromagnetico, acustico e del</i> <i>suolo</i>	sc. 1:5000
Tav. A 19	Assetto Ambientale <i>Carta dell'Acclività</i>	sc. 1:5000
Tav. A 20	Assetto Ambientale <i>Carta dell'Esposizione dei versanti</i>	sc. 1:5000
Tav. A 21	Assetto Ambientale <i>Aree non idonee alla realizzazione di impianti eolici</i>	sc. 1:5000
Tav. A22	Carta dei geotopi	Sc 1:5000
- Allegato "a" della Descrizione Fondativa: "Analisi del sistema viario città centro" (fascicolo)		
- Allegato "b" della Descrizione Fondativa: Impatto sulla mobilità - Integrazione al PUC a cura del Centro Studi Traffico (fascicolo)		
- 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"		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Documento degli obiettivi</b> (fascicolo)</li> <li>● <b>Struttura del Piano</b> (fascicolo)</li> </ul>		
- 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 di zonizzazione e suscettibilità d'uso del territorio	Sc. 1:5.000
Tav. B 10	Carta degli asservimenti	Sc. 1:5.000
Tav. B 11	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP - Aspetti Ecosistemici – analisi</i>	sc. 1:5000
Tav. B 12	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP - Aspetti Ecosistemici – sintesi</i>	sc. 1:5000
Tav. B 13	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP - Carichi Ambientali</i> <i>Rifiuti: Isola ecologica</i> <i>Inquinamento: atmosferico, elettromagnetico, acustico e del suolo</i>	sc. 1:5000
Tav. B 14	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP - Reti di Servizio rete bianca e nera, acquedotto e gas</i>	sc. 1:5000
Tav. B 15	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP – Carta dell'Acclività</i>	sc. 1:5000
Tav. B 16	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP – Carta dell'Esposizione dei versanti</i>	sc. 1:5000
Tav. B 17	Studio di Sostenibilità Ambientale <i>Sovrapposizione SP – Aree non idonee alla realizzazione di impianti eolici</i>	sc. 1:5000

- Allegato "1" della Struttura del Piano: "Studio di sostenibilità ambientale
- 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". (fascicolo)
- **Norme Urbanistiche Generali** (fascicolo)
- **Norme di Conformità** (fascicolo)
- **Norme di Congruenza** (fascicolo)
- **Norme Paesistiche di Livello Puntuale** (fascicolo)
- **Norme di Settore** (fascicolo)

## 1.2 Gli elementi strutturali

Il PUC, redatto alla scala 1:5.000, con le relative norme di attuazione (Norme Urbanistiche Generali, Norme di Conformità, le Norme di livello puntuale del P.T.C.P. e le norme di settore, le norme vegetazionali e le norme geologiche) 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 nuovo P.U.C. del comune di Borghetto 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 - Pineland), considerati sostenibili con uno sviluppo coerente delle risorse territoriali, con scelte di moderata espansione urbana improntate a criteri di qualità.

Esso si compone dei seguenti elementi:

- a) le categorie degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso del territorio;
- b) le emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali;
- c) la divisione del territorio urbano e di quello extraurbano in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione;
- d) 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, 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.

### **1.3 Il sistema dei vincoli**

Il sistema dei vincoli è rappresentato in una apposita tavola che ne rappresenta e sovrappone le perimetrazioni.

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);
- b) di carattere storico-artistico (che comprende le componenti territoriali di valore storico-artistico e testimoniale);
- c) quelli relativi alle infrastrutture e attrezzature (come cimitero, ferrovia, autostrada ecc.);
- d) quelli derivanti da strumenti sovraordinati (come il Piano della Costa, il Piani di bacino, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Il sistema dei vincoli è rappresentato cartograficamente nelle tavv. A15 e B7

<b>Vincolo</b>	<b>riferimento</b>
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 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 dal 19(08(89 al 12/08/2001	
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.

#### **1.4 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:

zone ex D.M. 02/04/68	Ambiti/Distretti	Identificativo PUC	Finalità normativa
A	<b>NUCLEO STORICO</b>	<b>Ce</b>	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
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR1	Completamento del tessuto edilizio
C	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR 2 DTR 3	Nuove Costruzioni
D	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR 4	Attuazione dello SUA vigente
	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA	DTR 5	Campeggio riqualificazione paesaggistica ed ambientale
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 insediativi o infrastrutturale.
	TERRITORI NON INSEDIATI	TNI	Zone boscate o ambiti di interesse naturalistico.
F	SERVIZI PER ATTREZZATURE E IMPIANTI	S-IM	
	SERVIZI INFRASTRUTTURALI PER LA MOBILITÀ	S-AI	
	ATTREZZATURE TURISTICO-SPORTIVE	S-TS	Nuove Costruzioni finalizzate alle attività proprie della zona

## 1.5 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.

a) *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 e riqualificazione e distretti di trasformazione;
- sistema delle grandi infrastrutture e 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;

b) *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.



## 2 **AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

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

### 2.1 **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.

### 2.2 **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 tre:

- 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; 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, recuperare gli standard urbanistici pregressi, prevedere interventi tesi a mitigare gli effetti sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

### 2.3 **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

single 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;

#### **2.4 Sub-ambiti di riqualificazione e completamento (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 completamento 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 3 "ex Colonia Vanoni"
- RCo 5 "via Montebello"
- RCo 6 "via Ponti – Corso Europa"
- RCo 7 "piazza XX Settembre"
- RCo 8 "via Prigiani"
- 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 15 "via Don Murialdo"
- RCo 16 "via Gran Sasso"
- RCo 17 "c.so IV Novembre"
- RCo 18 "via Montevideo"

#### **2.5 Sub-Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "ERP"**

Il P.U.C. individua, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana saturi RS, alcuni sub-ambiti nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata) o con

parziale contributo di tipo pubblico (edilizia agevolata) ovvero senza contributo pubblico ma in regime “convenzionato” (ove il pertinente il prezzo massimo di cessione verrà determinato in applicazione della DGR XX del 2004) da parte di soggetti istituzionalmente operanti nel settore dell’edilizia residenziale pubblica.

I sub ambiti in argomento sono due: ERP 1 “Fasciole”, e ERP 2 “Braia”

## **2.6 Sub-Ambiti a destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo “Pr-Cs”**

All’interno delle aree di produzione agricola sono presenti aree residuali per attività produttive oggi in semiabbandono che necessitano di una azione di recupero. A tale proposito vengono introdotti nuovi sub ambiti ad hoc Produttivi di Consolidamento (Pr-Cs) che individuano tali aree produttive o ex produttive e ne incentivano la riqualificazione.

I sub ambiti in argomento sono due: Pr-Cs1 e Pr-Cs2

## **2.7 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.

### **2.7.1 Servizi turistici e per impianti sportivi (S-TS)**

La recente realizzazione del nuovo svincolo autostradale di Borghetto ha inciso sulle aree a valle del tracciato autostradale in maniera significativa. In particolare la nuova viabilità di entrata/uscita per l’autostrada e l’autostrada stessa costituiscono i margini di una porzione di territorio separata dal contesto circostante. Il P.U.C. individua per questa area una destinazione a servizi turistici e per impianti sportivi.

Tale area ha le caratteristiche dimensionali e di infrastrutturazione al contorno che la rendono idonea ad ospitare attività sportive e ricreative nonché strutture alberghiere e servizi per chi viaggia connessi con la presenza dell’uscita autostradale e della stazione ferroviaria.

Gli interventi dovranno rientrare nel contesto di una progettazione unitaria in cui siano assicurate le relazioni funzionali tra le varie attività previste, gli standard a verde ed a parcheggio e le connessioni con le infrastrutture esistenti. In particolare la posizione dell’eventuale albergo all’interno dell’area dovrà tener conto dell’accessibilità dall’autostrada e della presenza del nuovo asse urbano tra città e stazione ferroviaria con il quale dovrà necessariamente rapportarsi. (Cfr. tavola 4b ).

### 2.7.2 Servizi infrastrutturali per la mobilità' (S-IM)

L'ambito comprende gli spazi occupati dalla stazione ferroviaria in progetto e le aree ad essa connesse. L'intervento dovrà prevedere aree a parcheggio e giardino pubblico al fine di consentire il necessario filtro tra la funzione di interscambio ferro – gomma svolta dalla stazione ferroviaria e le attività di connettivo urbano al contorno.

### 2.7.3 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).

### 2.7.4 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 per una superficie di circa 288.615 mq. Ad arricchire la disponibilità di aree da destinarsi a parco, contribuisce l'apporto di ulteriori 255.163 mq ch, dovranno essere destinate a tale funzione a seguito degli interventi previsti nell'ambito di conservazione e riqualificazione CR1 relativo al territorio del "Castello Borrelli".

### 2.7.5 Parco Urbano Fluviale (PU-fl)

Il P.U.C. individua un ambito di rispetto fluviale 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.

## 2.8 Aree di produzione agricola (APA) (assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Le aree di produzione agricola 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 quattro aree di produzione agricola: APA 1 (Scasci) di mq. 187.455, APA 2 (Vigne, Prigliani, Cianastri) di mq. 522.491, APA 3 (Lorea) di mq 40.135, APA 4 (Buragi) di mq. 140.279. Complessivamente le aree di produzione agricola hanno una Superficie di 890.410 mq.

All'interno delle APA sono ammessi interventi con destinazione d'uso di tipo residenziale strettamente connessi all'attività agricola sia attraverso il *recupero del patrimonio edilizio esistente* sia mediante *nuova edificazione*.

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:

- strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo;
- manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale;
- serre;
- strade interpoderali.

## **2.9 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: TPA 1 (Grasci-Costa di cane-Fasciole-Armussi) di mq.411.658; TPA 2 (Castellaro) di 93.668 mq. Complessivamente i territori di presidio ambientale hanno una superficie di 505.327 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.

La disciplina normativa delle zone TPA riguarda inoltre la possibilità di realizzare, con specifiche indicazioni:

- strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo;
- manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale;
- serre;
- manufatti per il ricovero attrezzi agricoli;
- strade interpoderali.

#### **2.10 Territori non insediabili (TNI)**

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.

### **3 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

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 del distretto. Il P.U.C. individua cinque distretti articolati in sub-distretti:

#### **DTR 1 – Ex Oleificio Roveraro ed aree funzionalmente connesse**

*DTR 1.1a/b - Ex Oleificio e Piazza Caduti del Lavoro*

*DTR 1.2 - Via Michelangelo*

*DTR 1.3 - Via Tiziano*

*DTR 1.4 - Via per Pineland – C.so L. Da Vinci*

*DTR 1.5 – Via Juarra angolo Via Michelangelo*

#### **DTR 2 – Espansione urbana**

*DTR 2a – Via Olimpia*

*DTR 2b – Corso L. Da Vinci*

*DTR 2c – Bardoni*

*DTR 2d – Parioli*

#### **DTR 3 – Madonna degli Angeli**

#### **DTR 4 – Pattarello**

#### **DTR 5 – Campirossi**

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.

## 4 IL PESO INSEDIATIVO E STANDARD URBANISTICI

### 4.1. Criteri per il dimensionamento

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 obiettivi 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.

<b>abitanti</b>	<b>anno 2001</b>	<b>anno 1971</b>	<b>incremento dal 1971</b>
residenti	5.075 <sup>(*)</sup>	4.151 <sup>(*)</sup>	924
fluttuanti	21.452	20.892 <sup>(*)</sup>	560
residenti + fluttuanti	26.527	25.043 <sup>(*)</sup>	1484 <sup>(*)</sup>



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 **3543 nuovi abitanti** previsti almeno il 40% vada ad incrementare il numero dei residenti (+1.417 unità sui 5.075 attuali) e conseguentemente non più del il 60% sia quello di nuovi abitanti "fluttuanti" (+2.126 unità sui 21.452 fluttuanti attuali ) per complessivi 30.070 abitanti residenti più fluttuanti futuri che rispetto ai 26.527 residenti più fluttuanti attuali costituiscono **un incremento di circa il 13% rispetto al peso insediativo attuale.**

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 in particolare il verde pubblico e i parcheggi, i dati rivelano che in base ad un disavanzo iniziale complessivo di 85.876 mq per il verde e ad un sostanziale bilancio per i parcheggi (+

843 mq), il saldo finale positivo, comprensivo delle quantità di progetto, è pari rispettivamente a 95.911 e 34.396 mq.

**BILANCIO STANDARD URBANISTICI ZONE S** (servizi – lett. a,b,c,d art. 3 D.M. 02/04/1968)

		ISTRUZIONE (lett.a - 4,5 mq/abitante)					INTERESSE COMUNE (lett.b - 2 mq/abitante)					SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (lett.c - 9 mq/abitante)					PARCHEGGI PUBBLICI (lett.d - 2,5 mq/abitante)				
		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	5.075	22.838	20.890		-1.948	-0,5497	10.150					45.675					12.688				
residenti futuri	* 1.417	6.377		9.144	2.767		2.834					12.755					3.543				
<b>totale residenti</b>	<b>6.492</b>	29.215					12.984					58.430					16.231				
fluttuanti attuali	21.452						42.904					193.068					53.630				
fluttuanti futuri	* 2.126						4.252					19.132					5.315				
<b>totale fluttuanti</b>	<b>23.578</b>						47.156					212.200					58.945				
residenti+fluttuanti attuali	26.527	22.838					53.054	60.456	7.402	2,0892		238.743	152.867		-85.876	-24,2382	66.318	67.161		843	0,2381
residenti+fluttuanti futuri	* 3.543	6.377					7.086					31.887									
<b>totale generale</b>	<b>30.070</b>	29.215	20.890	9.144	819		60.140	60.456	3.144	3.460		270.630	152.867	186.075	95.911		75.175	67.161	42.500	34.486	

note \* i nuovi abitanti insediabili (residenti + fluttuanti futuri), valutati nel numero totale di 3.351, sono stati convenzionalmente suddivisi nella seguente ragione percentuale:  
40% residenti futuri (n° 1.340) - 60% fluttuanti futuri (n° 2.011)

**RIEPILOGATIVO STANDARD URBANISTICI ZONE S** (servizi – lett. a,b,c,d art. 3 D.M. 02/04/1968)

		TOTALE STANDARD SERVIZI lett. a,b,c,d art. 3 D.M. 02/04/1968			
		fabbisogno	servizi esistenti	servizi di progetto	delta
residenti attuali	5.075	91.350			
residenti futuri	* 1.417	25.510			
<b>totale residenti</b>	<b>6.492</b>	116.860			
fluttuanti attuali	21.452	289.602			
fluttuanti futuri	* 2.126	28.698			
<b>totale fluttuanti</b>	<b>23.578</b>	318.300			
residenti+fluttuanti attuali	26.527				
residenti+fluttuanti futuri	* 3.543				
<b>totale generale</b>	<b>30.070</b>	435.160	301374	268.461	134.675

**BILANCIO STANDARD URBANISTICI ZONE F** (spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale e parchi urbani - - art. 4 sub.5 D.M. 02/04/1968)

		ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (1 mq/abitante)				PARCO URBANO (15 mq/abitante)				ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (1 mq/abitante)			PARCO URBANO (15 mq/abitante)			
		fabbisogno	servizi esistenti	servizi di progetto	delta	fabbisogno	servizi esistenti	servizi di progetto	delta	analitica zone F	identificativo	servizi di progetto	note	identificativo	servizi di progetto	note
residenti attuali	5.075	5.075				76.125					S-IM	49.195	(1)	PU	553.732	
residenti futuri	* 1.417	1.417				21.258					S-AI-a	5.607	(2)	PU-fl	100.364	(5)
<b>totale residenti</b>	<b>6.492</b>	6.492				97.383					S-AI-b	21.943	(3)			
fluttuanti attuali	21.452	21.452				321.780					S-TS	41.463	(4)			
fluttuanti futuri	* 2.126	2.126				31.887										
<b>totale fluttuanti</b>	<b>23.578</b>	23.578				353.667										
residenti+fluttuanti <b>attuali</b>	<b>26.527</b>															
residenti+fluttuanti <b>futuri</b>	<b>* 3.543</b>															
<b>totale generale</b>	<b>30.070</b>	<b>30.070</b>		<b>118.207</b>	<b>88.137</b>	<b>451.050</b>		<b>654.096</b>	<b>203.046</b>	<b>totale</b>		<b>118.207</b>			<b>654.096</b>	

**note** \* i nuovi abitanti insediabili (residenti + fluttuanti futuri), valutati nel numero totale di 3.351, sono stati convenzionalmente suddivisi nella seguente ragione percentuale:

- 40% residenti futuri (n° 1.340) - 60% fluttuanti futuri (n° 2.011)
- (1) servizi infrastrutturali per la mobilità /aree nuova stazione ferroviaria) computati al netto delle aree a servizi di progetto in essa ricompresi
- (2) servizi per attrezzature e impianti (depuratore strada provinciale)
- (3) servizi per attrezzature e impianti (depuratore ex cava)
- (4) servizi turistici e per impianti sportivi (nuovo svincolo autostrada)

**RIEPILOGATIVO STANDARD URBANISTICI ZONE F** (spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale e parchi urbani - art. 4 sub.5 D.M. 02/04/1968)

		TOTALE STANDARD SERVIZI art. 4 sub.5 D.M. 02/04/1968			
		fabbisogno	servizi esistenti	servizi di progetto	delta
residenti attuali	5.075	81.200			
residenti futuri	* 1.417	22.675			
<b>totale residenti</b>	<b>6.492</b>	103.875			
fluttuanti attuali	21.452	343.232			
fluttuanti futuri	* 2.126	34.013			
<b>totale fluttuanti</b>	<b>23.578</b>	377.245			
residenti+fluttuanti <b>attuali</b>	<b>26.527</b>				
residenti+fluttuanti <b>futuri</b>	<b>* 3.543</b>				
<b>totale generale</b>	<b>30.070</b>	<b>481.120</b>		<b>772.304</b>	<b>291.184</b>

## 5 SERVIZI E INFRASTRUTTURE A RETE

(cfr. Tav. B8)

### 5.1 Premessa

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..

<b><i>abitanti</i></b>	<b><i>anno 2001</i></b>
residenti	5.075 <sup>(*)</sup>
fluttuanti	21.452
<b>residenti + fluttuanti</b>	<b>26.527</b>

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 3351 abitanti) compatibile con le reti esistenti, soprattutto per gli interventi di maggiore rilevanza (si vedano in proposito le schede dei DTR dell'apparato normativo).

### 5.2 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 subalveo 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.

### 5.3 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 I 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.

### 5.4 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.

### **5.5 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.

## **6 INFRASTRUTTURE VIARIE E TRASPORTI**

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

### **6.1 Premessa**

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 in fase progettuale avanzata e in parte già in fase di realizzazione, come lo svincolo del nuovo casello autostradale e il ponte ferroviario che attraversa l'autostrada (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.

## **6.2 Le previsioni di piano**

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 (Dtr 2), 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, verso la stazione ferroviaria, smistandosi poi nella viabilità di distribuzione, verso l'autostrada, verso l'Aurelia bis, 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.

### **6.3 Gli interventi e le modalità di attuazione**

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 nell'ambito dei distretti di trasformazione (DTR) o delle zone di riqualificazione e completamento (Rco e Cr1), 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 *Dtr* e di ciascuna *Rco*, 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 Torrente 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 del *dtr2*, 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 del *dtr 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 nel *dtr 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.

## **7 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 quantità; 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 in 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 5.000 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 Rco 1, Rco2, Rco3 e 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 Rco5, Rco8, Rco9, Rco10 e Rco11 ).

Per la realizzazione di un nuovo villaggio turistico di qualità è stato individuato un piccolo distretto di trasformazione in una zona panoramica a ridosso del centro edificato.

(cfr. scheda DTR5).

Infine si è ritenuto opportuno individuare una zona per attrezzature turistiche e servizi vari di fronte alla nuova stazione ferroviaria, nel complesso della nuova viabilità conseguente al nuovo svincolo autostradale: in tale area è prevista la realizzazione di un nuovo albergo, con annesso piccolo centro commerciale.

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE ALBERGHIERE	STATO ATTUALE		PREVISIONE P.U.C.	
		Posti letto	Posti letto	%
<b>ALBERGHI</b>	n°	157	<b>461</b>	<b>51,0</b>
<b>R.T.A.</b>	n°	0	<b>203</b>	<b>22,0</b>
<b>VILLAGGI TURISTICI</b>	n°	152	<b>147</b>	<b>16,0</b>
<b>CASE PER FERIE</b>	n°	154	<b>17</b>	<b>2,0</b>
<b>APPARTAMENTI PER VACANZE</b>	n°	65	<b>81</b>	<b>9,0</b>
<b>totale</b>	n°	<b>528</b>	<b>909</b>	<b>100</b>

## **8 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.

## **9 PROPOSTA DI ADEGUAMENTO DEL LIVELLO LOCALE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO**

### **9.1 Assetto insediativo**

(Cfr. tav. B6)

#### **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'involuppo 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 una 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.

#### **9.2 Assetto vegetazionale**

Dall'analisi cartografica il territorio comunale risulta inquadrato nell'ambito territoriale n. 35 relativo ai comuni di Borghetto Santo Spirito, Loano, Pietra Ligure e Borgio Verezzi.

Dal punto di vista vegetativo tutte le zone non urbanizzate collinari sono caratterizzate dai coltivi con predominanza degli oliveti, zone in fase di abbandono, arbusteti e formazioni termofile miste.

Nelle zone dei crinali prevale la componente PRT – TRZ – BAT in relazione ai frequenti incendi che hanno distrutto le pinete termofile e che hanno trasformato le superfici boschive in praterie.

La componente COL-ISS (coltivi) prevale nelle aree pianeggianti del Varatella e fino all'abitato di Borghetto, dove sussistono le aree destinate alle attività agricole, ed ingloba parte della zona collinare dove, a causa dell'abbandono, si denota un lento processo di rinaturalizzazione.

Il regime normativo che viene dato nei lembi di territorio ove si sta differenziando il bosco misto di latifoglie termofile (orniello, carpino nero, leccio e roverelle) e conifere termofile (pino marittimo e d'Aleppo) è quello della TRASFORMAZIONE (TRZ). Tale regime è confermato anche nelle zone di prateria (arbusteti) dove comunque è già in atto un processo evolutivo verso forme di popolazioni più stabili.

Come si evince dall'art. 22 delle Norme di attuazione della Regione Liguria la pianificazione "dovrà definire gli interventi che consentano di accelerare un processo dinamico che già tende a realizzarsi spontaneamente in natura ma in tempi lunghi..."

Nelle aree agricole di fondo valle e collinari la componente definita è quella delle coltivazioni (COL), il piano, così come si evince dall'art. 58 comma 1, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole

interferisce con le stesse nei casi in cui si preveda la realizzazione di edifici o infrastrutture, per le quali si rimanda all'assetto insediativo.

Gli indirizzi attuativi del piano sono quelli di assecondare la trasformazione delle praterie e/o arbusteti o comunque delle aree percorse dagli incendi verso forme ecologicamente più stabili. Occorre, inoltre, migliorare e conservare quelle porzioni di territorio boscato, alle spalle del castello Borelli, nelle basse propaggini del monte Piccaro, ove si è consolidata una pregevole stazione di sughere e lecci. Un altro lembo di bosco che si sta consolidando è nella vallecola del rio Vigna – Casazza con bei soggetti di roverelle che stanno prevalendo sulle altre formazioni termofile.

#### *9.2.1 Componenti e regimi normativi previsti nel PTCP - assetto vegetazionale.*

Nel territorio troviamo le seguenti componenti e regimi normativi.

Parte sommitale collinare

(sopra Toirano – M.Croce – Poggio rotondo)

Boscaglie discontinue miste di latifoglie e conifere con arbusteti

**P R T    Indirizzo TRZ (Trasformazione) in B A T**

Parte mediana delle zone boscate

Monte Castellano – Vallecola del rio Vigna – rio Casazza

Boschi misti di latifoglie e conifere con caratteri di termofilia

**B C T    Indirizzo TRZ (Trasformazione) in B A T**

Parte basale e collinare dei coltivi

Oliveti della collina, orti e colture specializzate in serra

**C O L - ISS**

#### *9.2.2 Le proposte di varianti da apportare*

Le zone PRT che si sono differenziate in seguito agli incendi boschivi, sono limitate ed in via di trasformazione, esse si stanno trasformando in boscaglie termofile di latifoglie, pertanto non rivestono grande interesse a livello territoriale.

Le zone BCT comprendono alcune porzioni di territorio scampate agli incendi boschivi, in fase di avanzato dinamismo verso le forme più stabili BA e BAT (boschi di angiosperme e boschi di angiosperme termofile), con le quali sono frammiste a nuclei sparsi senza segni di netta divisione e pertanto difficilmente cartografabili.

Le aree COL – ISS (coltivazioni – insediamenti sparsi) presenti in gran parte del territorio sono state riviste dopo il processo di abbandono delle attività agricole avvenuto nelle frazioni e subiscono una veloce trasformazione verso le forme boschive proprie dell'area di appartenenza.

AREE in previsione di variante:

Località

Càstello Borelli – m.te Piccaro	Da PRT- TRZ -BAT a BAT – CO
Rio Vigna – Rio Casazza	Da COL – ISS a BAT - CO
Sopra Toirano – M.Croce	Da PRT – TRZ – BAT a BAT – CO