

PROVINCIA DI SAVONA  
 COMUNE DI SPOTORNO



Rigenerazione Urbana di cui alla L.R. 23/2018  
 Ambito "Porta di Ponente"  
 Proposta di Sub-Ambito n. 4 "Area Sportiva"

Bozza di scheda norma Ambito "Porta di Ponente"

modificato a seguito di approvazione delle controdeuduzioni alle osservazioni - TESTO CON MODIFICHE

COMMITTENTE

Residenza al Porto Srl  
 Via Serra 45  
 17028 Spotorno (SV)  
 CF/P.IVA 01370520098

D					ALLEGATO: <b>C2</b>	PAGINE: <b>16</b>
C						
B						
A	Mar. 2026	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	osservazioni CC Spotorno 2 marzo 2026		
0	Ago. 2024	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	Emissione	FILE:	
REV	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	DESCRIZIONE	BOZZA SCHEDA NORMA_20260323.docx	

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p><b>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</b> Ambito "EX DISCARICA INERTI SERRA: PORTA DI PONENTE"</p> <p><b>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 sub ambito Terrapieno circa EX DISCARICA INERTI SERRA</li> <li>- 2 sub ambito Beccaria</li> <li>- 3 sub ambito circa TALASSOTERAPIA</li> <li>- 4 sub ambito AREA SPORTIVA</li> <li>- 5 sub Area comunale incolta</li> </ul> <p><b>Perimetrazione associata:</b> Tav.01 scala 1:2000 - Perimetrazione Ambito "Porta di Ponente" Tav.02 scala 1:1000 - Perimetrazione Sub Ambito "Area sportiva" Elaborato 01_STRUTTURA DI PIANO del Piano Urbanistico Comunale scala 1:5000 (Maggio 2021)</p>	<p><b>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 sub ambito Terrapieno EX DISCARICA INERTI SERRA 21.000 mq circa. Si prevede un approdo a secco per piccole imbarcazioni, punto di alaggio e varo, edificio di servizio per circoli velici, ristoro, piccolo museo, magazzini. Sistemazione a parco delle aree limitrofe alle postazioni del Luna Park estivo. Sistemazione spiaggia libera, realizzazione campo Beach Volley.</li> <li>- 2 sub ambito Beccaria 4.000 mq circa. È prevista la realizzazione di una autorimessa interrata ad uso dei clienti degli alberghi. Parco pensile Beccaria, un edificio ad uso commerciale.</li> <li>- 3 sub ambito TALASSOTERAPIA 8.000 mq circa. Si prevede la realizzazione di centro di talassoterapia, parcheggi dedicati e il restauro di Villa Zanardi con piccolo ampliamento della struttura ad uso turistico ricettivo.</li> <li>- 4 sub ambito Area Sportiva di circa 43.000 mq, di cui 14.000 mq circa ad uso sportivo. Si prevede il recupero del campo sportivo "Siccardi", la risoluzione delle criticità del Rio Siaggia, l'allargamento di via dei Pini e la trasformazione della struttura turistica ricettiva Residenza al Porto' in residenziale, stante la dimostrata insostenibilità economica della attività ricettiva.</li> <li>- 5 sub ambito Area comunale incolta 10.000 mq circa. <u>Si propone la realizzazione di sei blocchi residenziali per complessivi 2.400 mc, 12 unità dedicate alla Silver Economy o residenziale. Impianto di risalita con navetta e cremagliera, posti auto pertinenziali.</u> <u>Si propone la</u> realizzazione di Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, percorso pedonale nel verde, Piazza Belvedere. Collegamento stradale con viabilità privata delle residenze adiacenti. <u>Gli interventi dovranno essere finalizzati al complessivo miglioramento del profilo naturalistico e vegetazionale dell'area senza ulteriore utilizzo del suolo.</u></li> </ul> <p><b>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b></p> <p><b>Superficie territoriale del Sub Ambito:</b></p> <p><b>Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:</b></p>	<p><b>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</b></p> <p>PRG:</p> <p>Zona B2 Zona B3 F5 - Area a servizi generali F8 - Area a servizi generali F6 - Area a servizi generali F11 - Area a servizi generali F18 - Area a servizi zonali SERV - Servizi ZONA PU1 art 72 PRG – Parco Urbano Zona Ta1 – nuove strutture turistico alberghiere Tv1 - Zona Tv1 ZONA T1 – Zone Turistiche di Consolidamento STRADE – Viabilità p - Area a parcheggio AREE_SU_DEFINIZIONE VIABILITA - Area sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo per la definizione della viabilità Lp - Zona Lp RISPETTO - Area di rispetto (ferrovia)</p> <p>PUC:</p> <p>Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi Ambito R3 Ambiti ad aree libere a destinazione prevalentemente residenziale Ambito R4 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione direttamente convenzionata; Ambito R7 Ambiti a destinazione prevalentemente turistico – alberghiera Ambito SP Aree destinate ad impianto sportivo Ambito R9 Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva Ambito R10 Ambiti per distributori di carburante Zona F Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale Zona PU - Parco Urbano</p>

		<p>Zona L Prolungamento passeggiata a mare          AREE DI INTERVENTO -A.I.1.0- Area campo di calcio comunale          Area a parcheggio          DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N°1          Bonifica e riqualificazione dell'area dell'ex discarica</p> <p><b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zona A:</b></li> <li>- <b>Zona B:</b> Sub-Ambito 3-4</li> <li>- <b>Zona D:</b></li> <li>- <b>Zona F:</b> Sub-Ambito 1-2-3-4-5</li> </ul> <p><b>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1:</li> <li>- 2:</li> <li>- 5:</li> <li>- 9: Sub-Ambiti 2-3-4</li> <li>- 10: Sub ambito 1</li> <li>- 11:</li> <li>- 12:</li> <li>- 15:</li> <li>- 18: Sub Ambito 2-5</li> </ul>
<p><b>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vincolo Idrogeologico, ai sensi della L.R. 4/1999 e ss.mm.ii.</li> <li>- Vincolo Paesaggistico 300m mare (art.142 comma 1 lettera a del D.Lgs 42/2004)</li> <li>- Vincolo Paesaggistico della Via Aurelia in Spotorno - Codice 070546 - con Decreto Ministeriale del 20.03.1956;</li> <li>- Vincolo Paesaggistico Litorale/Battigia (ex Galasso) di cui art. 142 del Dec. Lgs. 42/04</li> <li>- Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeologico di cui alla Legge 183/1989 e ss.mm. ii</li> <li>- Area percorsa dal fuoco in data 08/08/1998</li> <li>- PRG: ATTREZZATURE_RICETTIVE - Attrezzature ricettive esistenti da conservare o potenziare</li> <li>- PRG: AREE_SU_DEFINIZIONE VIABILITA - Area sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo per la definizione della viabilità</li> <li>- Zona PU - Parco Urbano</li> </ul>		
<p><b>3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ID-MA (prevalente)</li> <li>- ID-CO</li> </ul> <p><b>Criteria vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;</li> </ul>		

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:**

**5 - Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:**

- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione (Sub ambito n. 4 "area sportiva" -strada comunale via dei Pini, impianto sportivo Siccardi)
- b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: (Sub ambito n. 4 "area sportiva" -impianto sportivo Siccardi - Sub ambito n.2 "Beccaria")
- c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale (Sub ambito n. 4 "area sportiva" -impianto sportivo Siccardi, Sub ambito n.3 "Talassoterapia" - sub ambito n. 3 "Talassoterapia": Villa Zanardi);
- d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: (Sub ambito n. 4 "area sportiva" - criticità del Rio Siaggia, sub ambito n. 1 "Terrapieno" - ex discarica Serra)

**6 - Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:**

- 1) innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici esistenti, mediante la demolizione e ricostruzione con il miglioramento dello spazio urbano (Sub ambito n. 4 "area sportiva" - ristrutturazione degli spogliatoi del Campo Sportivo Comunale 'Siccardi', sub ambito n. 3 "Talassoterapia": restauro di Villa Zanardi con piccolo ampliamento);
- 2) realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo (parcheggi, aree verdi) ~~SI (sub Ambito n.5: "Area comunale incolta");~~ **NO;**
- 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano; (sub ambito n. 1: Terrapieno ex discarica Serra, sub ambito n. 2: Beccaria)
- 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, per il verde urbano, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico **\_NO;**
- 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico;( Sub ambito n. 4 "area sportiva": recupero centro sportivo Siccardi)
- 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico;
- 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde; **\_NO**
- 8) inserimento di aree verdi con destinazione a giardini pubblici, finalizzato alla rigenerazione ecologica dell'ambito anche mediante realizzazione di verde pensile, ove possibile; **\_** (sub Ambito n.5: "Area comunale incolta": Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, sub ambito n.2"" Beccaria": Parco pensile);
- 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile; **\_** (sub ambito n. 1 "Terrapieno ex discarica Serra": rete di percorsi pedonali e ciclabili)
- 10) Eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico. (Sub ambito n. 4 "area sportiva": risoluzione delle criticità del Rio Siaggia)

**Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:**

**- abitative:**

**- sociali:**

**- urbanistiche:**

**- ambientali:**

**- culturali:**

Il complesso delle Opere Pubbliche o di Interesse pubblico inserite nella Rigenerazione Urbana si sviluppa lungo tutto il tratto compreso tra il confine con il Comune di Noli, contribuendo da un lato a donare una nuova immagine, ordinata e pulita, all'Ingresso cittadino da Ponente, e risolvendo, dall'altro, una serie di criticità non indifferenti per i residenti e turisti. L'ambito "Porta del Ponente" definisce un assetto di complessiva riqualificazione con la previsione di suddivisione in cinque sub-ambiti, con funzioni di previsione principalmente collegate a servizi di tipo pubblico (interesse comune, parcheggi pubblici, aree a verde e sport), residenza, turistico ricettivo, costituzione del porticciolo a secco e commerciale. La riqualificazione prevede il complemento della struttura della talassoterapia, una soluzione alla struttura della vecchia discarica Serra introducendo il porticciolo a secco, incrementando le dotazioni territoriali con il recupero e riordino del campo sportivo, oltre alla definizione di posti auto a raso e in struttura.

**Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: NO**

**Sub Ambito 1 (Terrapieno (ex discarica Serra)):**

Il sub ambito occupa un'area di circa 18.500 mq. Le dimensioni e la collocazione, lo rendono occasione più interessante e rilevante per riqualificare e riorganizzare una significativa parte del tessuto urbano di Spotorno.

L'area è localizzata sulla costa prospiciente il mare, in prossimità del confine comunale con il comune di Noli a ponente.

L'area interessata dal Distretto, in progetto, vede la presenza di ben due ex discariche: l'ex discarica Serra (in comune di Spotorno) e l'ex discarica Nereo (nel comune di Noli); queste due discariche d'inerti presentano un problema di bonifica.

Recentemente, in data 02.05.2011, il comune di Spotorno ha ricevuto, da parte della Guardia di Finanza (Sezione Operativa Navale Savona) una ingiunzione a mettere in sicurezza il materiale pericoloso presente nella discarica Serra.

L'ex discarica in località Serra è da considerare come "un sito con una potenziale contaminazione"; questo non è un problema solo a terra, ma purtroppo è un problema anche per il mare e il suo habitat in quanto il moto ondoso, continuando il fenomeno di erosione del terrapieno, trasporta in mare i rifiuti interrati nelle ex discariche.

Occorre tenere presente che queste due ex discariche, in particolare l'ex discarica Serra sono una seria minaccia anche per tutte le spiagge ad uso balneare presenti nel Golfo dell'Isola.

L'intervento complessivo deve garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali e turistiche ricettive.

In particolare, l'intervento di trasformazione dovrà bonificare e riqualificare l'area attraverso la realizzazione di strutture a servizio del turismo locale e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.

Tale sub ambito dovrebbe costituire un "Polo di servizi" per il comune di Spotorno e diventare un riferimento per lo sviluppo delle attività formative, di promozione culturale e di informazione per il settore turistico. Le attività insediate dovranno quindi, tendere a valorizzare questi elementi di identificazione di Spotorno, promuovendo queste attività ed un turismo specifico legato a tali attività.

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario pedonale che attraversi l'area in direzione est - ovest;

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostituire il fronte urbano; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare, dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area strategica con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale.

La grande rotonda di recente costruzione consentirà di canalizzare e fluidificare il traffico lungo l'Aurelia subito a monte dell'area interessata dall'intervento. Anche se non si esclude di utilizzare parte dell'area per parcheggi pubblici si ritiene prioritario insediare nell'area dell'ex discarica funzioni di più alto livello. Una risposta alla domanda di parcheggio, generata anche dalle attività da insediare nel distretto, potrà essere data dalle altre localizzazioni di zone per il parcheggio delle auto e pullman individuate dal PUC in aree vicine; come, ad esempio, le aree di intervento AI 1, AI 2, AI 3, AI 4.

Si può ragionevolmente ritenere che il passaggio tra lo stato attuale e lo stato di progetto si traduca in un sensibile miglioramento delle condizioni ambientali urbane. Una trasformazione accuratamente progettata e realizzata, può dimostrarsi un fattore di arricchimento e di qualificazione;

Questa parte dello studio sarà sviluppata in coincidenza con la elaborazione del PUO con una serie di analisi visive che dovranno tener conto dell'aspetto percettivo delle modificazioni subite dal sistema ambientale.

Attraverso una serie di immagini e di schemi visivi dovrà essere valutata la qualità del paesaggio esistente ed in quale misura lo stesso viene a modificarsi in seguito alla realizzazione

delle proposte previste per il distretto di trasformazione.

Particolare rilevanza assume la carta proponente il "bacino visivo", costituita dall'insieme dei punti dai quali è visibile l'intervento (si propone di utilizzare un'unica carta per definire il bacino visivo e che riguardi i tre distretti di trasformazione); all'interno del "bacino visivo" dovranno essere selezionati i punti di osservazione ed i percorsi più rappresentativi permettendo l'elaborazione di una successiva carta della "analisi della visibilità".

#### Sub ambito n. 2 (Beccaria):

L'area del sub ambito n. 2 attualmente è in stato di abbandono, parzialmente adibita a parcheggio.

È previsto di riqualificare l'area realizzando:

- una autorimessa interrata ad uso pubblico/strutture ricettive.
- un Parco pensile Beccaria
- un edificio ad uso commerciale.

#### Sub ambito n. 3 (Talassoterapia)

I lavori di realizzazione del centro di Talassoterapia di proprietà dell'Opera Pia Siccardi sono iniziati nel 2008 in fase di completo abbandono e mai completata.

Il progetto di sub ambito prevede:

- il recupero del centro di talassoterapia,
- un'area sportiva
- parcheggi dedicati
- restauro di Villa Zanardi con piccolo ampliamento della struttura ad uso turistico ricettivo.

Tali interventi porteranno a una complessiva riqualificazione dell'offerta turistica turistico-ricettiva integrando la dotazione di servizi integrativi di qualità. In sede di sviluppo della proposta di intervento sul sub-ambito 3, sarà cura del proponente individuare destinazioni d'uso compatibili con la pianificazione urbanistica e con le effettive prospettive di crescita del territorio, da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

Ammissibile l'inserimento di:

- una Residenza Protetta (RP), di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) o di una Residenza Turistico Alberghiera (RTA) nelle strutture già destinate a centro talassoterapico, in quanto proposte concrete in grado di superare l'attuale vuoto funzionale della struttura, nell'ottica di un utilizzo di sicuro interesse per la collettività, sia sotto il profilo sociale, sia sotto il profilo dell'attrattività ricettiva;
- destinazione d'uso residenziale di villa Zanardi, con ampliamento del 20%, nel solo caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Protetta (RP) o a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

Resta inteso invece che, nel caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), villa Zanardi assumerà identica destinazione d'uso.

È ammissibile l'eventuale sostituzione dell'area sportiva con area a verde o parco urbano, previa progettazione da sviluppare a cura del proponente l'intervento.

#### Sub Ambito n. 4 (Area Sportiva) e aree limitrofe:

Il complesso delle Opere Pubbliche o di Interesse pubblico inserite nella sub ambito n. 4 prevede:

1. Ristrutturazione ai fini del recupero del campo sportivo comunale Siccardi;
2. risoluzione delle criticità del Rio Siaggia
3. progetto per l'allargamento di via dei Pini.

In senso più generale, tutti gli interventi saranno volti a perseguire gli elementi fondamentali previsti dalla Legge 23, contribuendo, in particolare:

- all'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici esistenti, anche mediante la demolizione e ricostruzione con il miglioramento dello spazio urbano (vedi intervento di ristrutturazione degli edifici presenti nel complesso sportivo comunale Siccardi);
- miglioramento complessivo del patrimonio paesaggistico esistente;
- all'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico (vedi risoluzione delle criticità del Rio Siaggia)

Il recupero del complesso del campo sportivo comunale Siccardi ha molteplici valenze:

- il ripristino della sua originaria funzione sociale dell'impianto, in quanto si andrà a potenziare l'offerta sportiva sul territorio;
- un valore estetico/paesaggistico visto che il complesso sportivo si trova all'ingresso del Comune da Ponente.

Il nuovo campo andrà ad ampliare l'offerta sportiva già presente nel complesso del campo Siccardi introducendo una nuova disciplina che negli ultimi anni sta avendo un incremento di popolarità soprattutto tra i giovani.

Ai fini di risolvere le criticità presenti del rio Siaggia è stata individuata come attuabile una soluzione che prevede la realizzazione di una stazione di sollevamento con scarico sulla

spiaggia, accoppiata a una vasca volano di accumulo.  
 È previsto l'allargamento della sede stradale di via dei Pini in modo da permettere il transito di due camper.  
 Il cambio di destinazione d'uso della struttura turistico ricettiva 'Residenza al Porto' ha l'obiettivo di cambiare l'attuale destinazione d'uso turistica – alberghiera con quella Residenziale civile abitazione, vista la non convenienza economica – produttiva a continuare l'attività, scongiurando anche il rischio dell'insorgere di fenomeni di abbandono e degrado dell'area.

**Sub ambito n. 5 (Area comunale incolta):**

Gli interventi proposti per il sub ambito prevedono la realizzazione di:-

- ~~sei blocchi residenziali per complessivi~~
- ~~12 unità dedicate alla Silver Economy o residenziale.~~
- ~~Impianto di risalita con navetta e cremagliera,~~

~~posti auto pertinenziali.~~

- Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, percorso pedonale nel verde, Piazza Belvedere
- Collegamento stradale con viabilità privata delle residenze adiacenti.

**7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)**

*Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse tipologie di intervento previste per ciascuna articolazione.*

**Indicare le tipologie di interventi per la rigenerazione urbana previsti per l'Ambito e per le sue eventuali articolazioni, tra quelli indicati all'art. 3 della l.r. n. 23/2018:**

- a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della l.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano: SI (sub ambito n. 3 "Talassoterapia": recupero Villa Zanardi e centro di talassoterapia)
- b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: SI\_\_
- 1) l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano: SI (Sub ambito n. 4 "area sportiva": riqualificazione edifici del complesso sportivo comunale Siccardi)
  - 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocatione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: \_NO\_\_
  - 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: \_\_\_NO\_\_\_
  - 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: \_\_\_\_\_NO\_\_
  - 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: \_\_\_SI\_\_\_
  - 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: \_\_SI\_\_
  - 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare

	<p>riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde: NO__</p> <p>8) l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi: SI__(sub Ambito n.5: "Area comunale incolta": Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, sub ambito n. 2" Beccaria": Parco pensile);</p> <p>9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: SI_ (sub ambito n. 1 "Terrapieno ex discarica Serra": rete di percorsi pedonali e ciclabili)</p> <p>10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: SI_ (Sub ambito n. 4 "area sportiva": risoluzione delle criticità del Rio Siaggia)</p>
--	--

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso	Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni Complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	<b>Residenza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sub ambito n. 1 - max 20% della SA totale</li> <li>Sub-Ambito 4 - 6'664 mc</li> <li><del>Sub ambito n. 5 - 2400 mc - 800 mq SU residenziale</del></li> </ul>			
	<b>Turistico-ricettiva/RTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sub ambito n. 3: ampliamento villa Zanardi - +70 mq SU turistico ricettivo, recupero centro di talassoterapia</li> </ul>	Sub ambito n. 3: ampliamento - 3000 mq sportivo		
	<b>Produttiva e direzionale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>			
	<b>Commercio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sub ambito n. 1: 12000 mq SU commerciale</li> <li>Sub ambito n. 2: 900mq SU commerciale</li> </ul>	Sub ambito n. 1 - 3900 mq Sportivo/verde		
	<b>Autorimesse e rimessaggi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sub ambito n. 2: autorimessa interrata</li> <li>Sub-Ambito 4 - N°91 posti auto</li> </ul>	Sub ambito n. 3 - parcheggi dedicati <del>Sub ambito n. 5: posti auto-pertinenziali</del>		
	<b>Servizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sub ambito n. 1 - 3900 mq Sportivo/verde</li> <li>Sub ambito n. 2: Parco pensile Beccaria 8400 mq</li> </ul>	Sub ambito n. 1: percorsi pedonali e ciclabili		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub ambito n. 4: Riqualificazione campo sportivo comunale, miglioramento viabilità via dei Pini</li> <li>• Sub ambito n. <del>5: impianto di</del> <del>risalita</del>, 5: Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, percorso pedonale nel verde, Piazza Belvedere. (5000 mq verde)</li> </ul>			
<p><b>9 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell’Ambito:</b> Sono consentiti tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica con i limiti ed i parametri previsti dalla presente Norma.</p>				
<b>Interventi previsti</b>					
<p><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. _____%</p>					
<p><u>Manutenzione ordinaria:</u></p>					
<p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):</p>					
<p><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:</p> <p>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:</p> <p>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l’ammissibilità di interventi:</p> <p>- Senza modifiche alle strutture degli edifici:</p> <p>- Con modifiche alle strutture degli edifici:</p>					
<p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza cambio d’uso:</p> <p>2) Con cambio d’uso compatibile:</p> <p>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l’ammissibilità di interventi:</p> <p>3) Senza modifiche alle strutture:</p> <p>4) Con modifiche alle strutture:</p>					
<p><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne:</p> <p>2) Cambio d’uso con opere edilizie: SI</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <p>- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</p> <p>- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</p> <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <p>- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</p> <p>- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</p>					
<p><u>Nuova Costruzione</u> (art. 3, comma 1 lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 L.r.16/2008 e s.m.</p>					

	<p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente                  2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali                  3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali                  4) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili a demolizione                  5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili a demolizione                  6) Costruzione nuovi edifici</p>
<p><b>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</b></p>	
<p><b>13 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u></b>                  Per gli interventi che comportino:                  1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:                  2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:                  3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:                  4) Caratteristiche costruttive:</p> <p><b><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u></b></p> <p>1) 1 mq ogni 10 mc                  2) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)                  3) Caratteristiche costruttive:</p> <p><b><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u></b></p> <p>1) Parametri dimensionali: la dimensione minima per ogni posto auto dovrà essere pari a 2,5x5m                  2) Caratteristiche costruttive:</p>
<p><b>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.2, l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p>Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di migliorare la qualità degli edifici negli interventi di nuova costruzione non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze e delle superfici gli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura nei limiti e nel rispetto delle condizioni stabilite dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 e ssmmii.</p>
<p><b>15 - Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)</b></p>	<p>Ai sensi dell'art.18 della LR 16/2008 e smi la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, potrà essere inferiore ai 10 m, nel rispetto del Codice Civile.                  Distanze dai confini: fino in aderenza (Codice Civile art.873)</p> <p><u>Sub-Ambito n. 2 (Beccaria):</u> altezza massima H 9,5 metri</p> <p><u>Sub-Ambito n. 3 (Talassoterapia):</u> Altezza massima mt. 8,50 dalla quota del terreno originaria, Altezza massima edificio mt. 7,50.</p>

	<p>Distanze da fabbricati mt. 6,00</p> <p><u>Sub Ambito n. 4 (Area Sportiva):</u> Altezza massima 16 mt.</p> <p><u>Sub Ambito n. 5 (Area comunale incolta):</u> altezza massima H 6 metri, max 2 piani</p>
<p><b>16 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)</b></p>	<p>Ai sensi dell'art.12 comma 1 lettera a) del R.R. 2/2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distanza minima dalla S.S. n.1 Aurelia Ds = 10,00 m</li> <li>• Distanza minima per le altre strade pubbliche Ds = 3,00 m</li> <li>• Distanza minima altre strade Ds = in aderenza</li> </ul> <p>Sub ambito n. 3 "Talassoterapia": Ds: 6,00 mt</p> <p><u>Sub Ambito n. 5 "Area comunale incolta": Ds: 5,00 mt</u></p>
<p><b>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</b></p>	<p><b>Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:</b></p> <p><u>Sub ambito n. 1:</u> L'intervento complessivo deve garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali e turistiche ricettive.</p> <p>In particolare, l'intervento di trasformazione dovrà bonificare e riqualificare l'area attraverso la realizzazione di strutture a servizio del turismo locale e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.</p> <p>Tale distretto dovrebbe costituire un "Polo di servizi" per il comune di Spotorno e diventare un riferimento per lo sviluppo delle attività formative, di promozione culturale e di informazione per il settore turistico. Le attività insediate dovranno quindi, tendere a valorizzare questi elementi di identificazione di Spotorno, promuovendo queste attività ed un turismo specifico legato a tali attività.</p> <p>Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere urbano del contesto atte a perseguire gli obiettivi indicati.</p> <p>in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• turistico ricettivo</li> <li>• centri benessere</li> <li>• residenza, max 20% della SA totale</li> <li>• esercizi commerciali e uffici punti di vendita al dettaglio, alimentari ed extra alimentari, non devono avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq;</li> <li>• spazi espositivi</li> <li>• strutture per la formazione nel settore turistico - alberghiero</li> <li>• Servizi pubblici e d'interesse pubblico</li> <li>- porto a secco</li> <li>- approdo</li> <li>- barca-silos</li> <li>- parcheggi anche interrati</li> </ul> <p><u>Sub-Ambito n. 2:</u> questo ambito è riservato 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.</p>

	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività Artigianali</li> <li>- Per la trasformazione dei minerali e la lavorazione dei metalli, meccanica leggera, di precisione, elettronica, elettromeccanica, alimentare, tessile, abbigliamento, del legno, arredamento, della carta, della plastica e della gomma, delle costruzioni e degli impianti, della riparazione dei beni durevoli, di consumo, dei veicoli e simili;</li> <li>- Attività Commerciali all'ingrosso e al dettaglio</li> <li>- Aree e fabbricati destinati all'esposizione e commercializzazione dei prodotti anche se non strettamente legati al ciclo produttivo dell'azienda;</li> <li>- uffici e servizi privati e pubblici</li> </ul> <p>Nella sottoclasse rientrano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.</li> <li>• edicole e chioschi</li> <li>• pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande</li> <li>- Attività direzionali</li> <li>- uffici amministrativi, tecnici e di servizio correlati alla conduzione delle attività industriali, commerciali o di deposito;</li> <li>- Magazzini di deposito</li> <li>- Magazzini di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, o semplice manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionale, anche non strettamente collegate alle attività produttive.</li> </ul> <p><u>Sub Ambito n. 3:</u> Per la Villa di Via Serra è previsto il restauro con riutilizzo dei locali con funzioni compatibili con il centro di talassoterapia. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie caratteristiche architettoniche. Il volume ad un piano compreso nel perimetro dei giardini della villa è previsto in demolizione. Può essere previsto un collegamento del nuovo centro di talassoterapia con l'arenile al fine di integrare le attività da svolgersi all'interno della struttura con attività complementari (psammoterapia) da svolgersi sull'arenile. <u>In sede di sviluppo della proposta di intervento sul sub-ambito 3, sarà cura del proponente individuare destinazioni d'uso compatibili con la pianificazione urbanistica e con le effettive prospettive di crescita del territorio, da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.</u></p> <p><u>Ammissibile l'inserimento di:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>una Residenza Protetta (RP), di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) o di una Residenza Turistico Alberghiera (RTA) nelle strutture già destinate a centro talassoterapico, in quanto proposte concrete in grado di superare l'attuale vuoto funzionale della struttura, nell'ottica di un utilizzo di sicuro interesse per la collettività, sia sotto il profilo sociale, sia sotto il profilo dell'attrattività ricettiva;</u></li> <li>• <u>destinazione d'uso residenziale di villa Zanardi, con ampliamento del 20%, nel solo caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Protetta (RP) o a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).</u></li> </ul> <p><u>Resta inteso invece che, nel caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), villa Zanardi assumerà identica destinazione d'uso.</u></p> <p><u>È ammissibile l'eventuale sostituzione dell'area sportiva con area a verde o parco urbano, previa progettazione da sviluppare a cura del proponente l'intervento.</u></p> <p><u>Sub ambito n.4:</u> L'intervento di riqualificazione dell'impianto sportivo Siccardi è volto a migliorare la qualità estetica degli edifici al suo contorno utilizzando rivestimenti e finiture con materiali moderni e di pregio. L'involucro esterno sarà rifinito con intonaco e tonachino colorato in pasta, manterrà una coloritura neutra (bianco), in maniera tale da far risaltare la facciata colorata, costituiti da una cortina continua in pannelli microforati montati su una sottostruttura</p>
--	--

	<p>in alluminio. I muri di sostegno e di contenimento dovranno avere un rivestimento in pietra locale.</p> <p><u>Sub ambito n. 5: Area comunale incolta 10.000 mq circa. Si propone la realizzazione di sei blocchi residenziali per complessivi 2.400 mc, 12 unità dedicate alla Silver Economy o residenziale. Impianto di risalita con navetta e cremagliera, posti auto-pertinenziali. Si propone la realizzazione di Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, percorso pedonale nel verde, Piazza Belvedere. Collegamento stradale con viabilità privata delle residenze adiacenti. <u>L'intervento non andrà a incrementare l'uso del suolo esistente.</u> <u>Si intende perseguire il complessivo miglioramento del contesto paesaggistico, sotto il profilo naturalistico e vegetazionale, mediante opportuni interventi dedicati, in assenza di nuove costruzioni.</u></u></p>
<p><b>19 – Disciplina geologica e micro-zonizzazione sismica di Livello 1</b></p>	<p>Il Comune di Spotorno non risulta ancora dotato di Strumento Urbanistico aggiornato con specifici studi di Microzonizzazione Sismica. La microzona- zione sismica consiste nella valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comporta- mento sismico omogeneo. Nello specifico, secondo ICMS (2008) le microzone sono individuate e caratterizzate secondo tre categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>zone stabili:</b> zone dove non si ipotizzano effetti locali di rilievo;</li> <li>○ <b>zone stabili suscettibili di amplificazioni locali:</b> zone dove sono attese amplificazioni del moto sismico dovute alla litostratigrafia e alla morfologia locale;</li> <li>○ <b>zone suscettibili di instabilità:</b> zone dove gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.</li> </ul> <p>Le tipologie di instabilità individuate sono: - instabilità di versante; - liquefazioni; - faglie attive e capaci; - cedimenti differenziali.</p> <p>La microzonazione di Livello 1 consiste nella raccolta e nell'elaborazione di dati preesistenti allo scopo di suddividere il territorio in microzone con comportamento sismico qualitativamente omogeneo.</p> <p><b>Sub Ambito n 1-2-3-4-5:</b> Nelle successive fasi progettuali e di attuazione verranno realizzati ulteriori approfondimenti di carattere geognostico e saranno eseguite indagini sismiche finalizzate alla determinazione dei valori locali di Vs equivalente e della categoria di sottosuolo</p>

<p><b>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d’obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)</b></p>	<p><u>Sub ambito n. 1 “Terrapieno (EX DISCARICA INERTI SERRA)”:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.900 mq verde/sport,</li> <li>- 1.200 mq SU COMMERCIALE;</li> <li>- residenza, max 20% della SA totale</li> <li>- esercizi commerciali e uffici punti di vendita al dettaglio, alimentari ed extra alimentari, non devono avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq</li> </ul> <p><u>Sub ambito n. 2 “Beccaria”:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.400 mq verde</li> <li>- 900 mq SU COMMERCIALE</li> <li>- Parcheggio interrato</li> </ul> <p>SA edificabile: sino al 50 % della superficie territoriali relativa all’intervento. Le urbanizzazioni minime sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della superficie del lotto di intervento dovrà essere destinato a verde pubblico e parcheggio, con la precisazione che non meno del 15% deve essere attrezzato a parcheggio.</li> <li>- Nel caso di destinazioni d’uso commerciali le dotazioni di standard dovranno essere rapportate a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 art. 5 p. 2.</li> <li>- pertinenziali n. 1 posto per automezzo commerciale ogni 100 mq. di SA</li> </ul> <p><u>Sub ambito n. 3 “Talassoterapia”:</u> 3.000 mq sport, ampliamento Villa Zanardi + 70 mq SU Turistico Ricettivo È ammessa l’edificazione di un centro di talassoterapia con l’osservanza dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie coperta mq. 1.500</li> <li>- Volume massimo mc. 12.000</li> <li>- Altezza massima mt. 8,50 dalla quota del terreno originaria</li> </ul> <p>Le aree a verde e parcheggi dovranno essere dimensionate in conformità al disposto di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. Oltre ai parcheggi pertinenziali al centro di talassoterapia dovranno essere garantiti parcheggi pubblici per un numero non inferiore a 35. <u>In sede di sviluppo della proposta di intervento sul sub-ambito 3, sarà cura del proponente individuare destinazioni d’uso compatibili con la pianificazione urbanistica e con le effettive prospettive di crescita del territorio, da sottoporre alla valutazione dell’Amministrazione Comunale.</u> <u>Ammissibile l’inserimento di:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>una Residenza Protetta (RP), di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) o di una Residenza Turistico Alberghiera (RTA) nelle strutture già destinate a centro talassoterapico, in quanto proposte concrete in grado di superare l’attuale vuoto funzionale della struttura, nell’ottica di un utilizzo di sicuro interesse per la collettività, sia sotto il profilo sociale, sia sotto il profilo dell’attrattività ricettiva;</u></li> <li>• <u>destinazione d’uso residenziale di villa Zanardi, con ampliamento del 20%, nel solo caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Protetta (RP) o a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).</u></li> </ul> <p><u>Resta inteso invece che, nel caso in cui le strutture già destinate a centro talassoterapico vengano adibite a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), villa Zanardi assumerà identica destinazione d’uso.</u></p> <p><u>Sub ambito n. 4 “Area sportiva”:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.000 mq campo sportivo esistente da riqualificare</li> </ul>
--	---

<b>ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E SUDDIVISIONE DEGLI OBBLIGHI TRA I SOGGETTI ATTUATORI SUB AMBITO 4</b>	
1. Progettazione Esecutiva+Direzione lavori+Collaudi tecnico-amministrativi per ristrutturazione Impianto Sportivo di Calcio 'Siccardi' (incl IVA 22% + cassa 4%)	<b>= 268.976,16 €</b>
2. Ristrutturazione Impianto Sportivo di Calcio 'Siccardi' (incl IVA 10%). ESECUZIONE LAVORI A CARICO COMUNE	<b>= 1.830.363,44 €</b>
3. Progettazione al livello di Fattibilità Tecnico Economica dell'allargamento strada Via dei Pini (incl IVA 22% + cassa 4%)	<b>= 12.860,92 €</b>
4. Progettazione Esecutiva di sistemazione idraulica Rio Siaggia in Via Serra (incl IVA 22% + cassa 4%)	<b>= 55.449,02 €</b>
5. Realizzazione parziale lavori di sistemazione idraulica Rio Siaggia in Via Serra (Lotto 1: realizzazione vasca - incl IVA 10%)	<b>= 110.000,00 €</b>
<b><u>SOMMANO 1-5</u>      <b>2.277.649,54 €</b></b>	
Sub-Ambito n. 5 "Area comunale incolta":	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.000 mq verde,</li> <li>- <del>800 mq SU Residenza</del></li> <li>- <del>parcheggi pertinenziali</del></li> </ul>	
<p><del>Le aree per i servizi di zona dovranno rispettare lo standard di 24 mq ogni 100 mc di edificazione e dovranno essere reperiti all'interno della zona stessa e in particolare modo destinati a verde attrezzato. Si intende perseguire il complessivo miglioramento del contesto paesaggistico, sotto il profilo naturalistico e vegetazionale, mediante opportuni interventi dedicati, in assenza di nuove costruzioni.</del></p>	

<b>22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)</b>	<p><u>Sub ambito 1:</u> L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.</p> <p>Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario pedonale che attraversi l'area in direzione est - ovest;</p> <p>Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostituire il fronte urbano; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature,</p>
--	---

	<p>permeabilizzazione dei suoli).                  In particolare, dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area strategica con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale.</p> <p><u>Sub-ambito n.2:</u> Ogni insediamento di natura artigianale nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità delle emissioni liquide, solide, gassose, secondo le disposizioni ed i parametri delle autorità competenti.                  Una relazione tecnica sul ciclo di lavorazione previsto e sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di costruire.                  Sono comunque escluse le attività considerate insalubri ed espressamente indicate dal D.M. Sanità del 19.11.81 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).                  L'innocuità delle emissioni e la salubrità delle lavorazioni sono le condizioni primarie perché venga concessa la realizzazione degli impianti artigianali.</p> <p><u>Sub ambito 4:</u> È previsto il raggiungimento di prestazioni ambientali in particolar modo per ciò che concerne la riduzione del rischio idraulico; nello specifico è presente una criticità in corrispondenza del Rio Saggia in corrispondenza di via Serra. Il risultato della progressiva artificializzazione dell'area e dei successivi vincoli imposti al tracciato del corso d'acqua è stato la perdita dell'identità del corpo idrico e, di conseguenza, la capacità di smaltimento del medesimo, con conseguente fuoriuscita delle acque dal pozzetto esistente nei pressi del sottopassaggio della SS1 Aurelia. In particolare, in occasione degli eventi intensi, la fuoriuscita delle acque dal pozzetto di via Serra provoca un consistente ristagno sotto al cavalcavia, che compromette la sicurezza stradale e, inoltre, provoca allagamenti alle proprietà ed alle abitazioni site al piano terra della stessa via Serra.                  Ai fini di risolvere le criticità presenti del rio Siaggia è stata individuata come attuabile una soluzione che prevede la realizzazione di una stazione di sollevamento con scarico sulla spiaggia, accoppiata a una vasca volano di accumulo.                  Con questo sistema sarebbe possibile invasare all'interno della vasca volano la portata di picco durante l'evento meteorico per poi rilasciarla, sollevandola tramite la relativa stazione, nel corso d'acqua una volta terminata l'onda di piena.                  La vasca ipotizzata ha dimensioni in pianta di circa 8x3 m, suddivisa in due parti 4x3 da un setto, e sarà posizionata lungo i parcheggi a valle del sottopassaggio della SS1.                  Le acque saranno quindi sollevate e convogliate lungo una condotta forzata realizzata in PEAD del diametro DE 350 mm che, passando su strada comunale (via Serra e via Marconi), raggiunge la foce del Rio Siaggia.</p>
<p><b>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Tipo di Intervento:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Titolo abilitativo diretto:</li> <li>2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22):</li> </ol> <p><u>Sub- Ambito n. 1:</u> La dimensione del distretto rendono prefigurabile una trasformazione articolata in modalità distinte, comunque coordinate attraverso uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso all'intera area, in modo da coordinare gli interventi alle scelte infrastrutturali della viabilità nonché le destinazioni d'uso, che non si dovranno discostare da quelle previste dal PUC, ed il loro peso insediativo.                  Le modalità d'intervento sono definite da uno strumento urbanistico attuativo di approvazione comunale (PUO). Tale strumento urbanistico potrà stabilire le modalità attuative atte a ipotizzare l'intervento in più fasi temporali, attraverso la suddivisione dell'area in più comparti.                  Lo strumento dovrà fornire regole morfologiche tali da garantire un intervento unitario pur ipotizzando fasi e modalità di attuazione diverse tra i vari settori.                  Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione.</p>

	<p><del>Sub-ambito n. 5: La zona è sottoposta a S.U.A. obbligatorio esteso alla intera zona. Detto S.U.A. nell'ambito delle prescrizioni del PTCP e tenuto conto delle esigenze di tutelare la parte rivolta a mare del versante interessato della quale si dovranno preservare le caratteristiche per evitare la saldatura del tessuto edificato esistente entro ed oltre il confine amministrativo, dovrà provvedere a tal fine idonee soluzioni progettuali.</del></p>
<p><b>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana.</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1) Perimetro dell’Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni:</b> In relazione ai perimetri dei sub-ambiti sono consentite in sede di progettazione definitiva modifiche degli stessi indicati nelle tavole in ragione di 5 m in più o in meno.</li> <li><b>2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell’Ambito:</b> Fino alla nuova costruzione</li> <li><b>3) Disciplina delle destinazioni d’uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8:</b></li> <li><b>4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell’eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15:</b> In relazione agli assetti planimetrici sono consentite in sede di progettazione definitiva modifiche degli allineamenti indicati nelle tavole in ragione di 5 m in più o in meno, anche con modifica della pianta, sempre nel rispetto della volumetria massima assentibile, dell’altezza massima e del numero dei piani massimi.</li> <li><b>5) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:</b> I parcheggi privati anche non pertinenziali potranno essere realizzati fuori terra su uno o due piani ed interrati.</li> <li><b>6) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:</b> Per quanto riguarda le tipologie, i materiali, le sistemazioni, ecc., le stesse potranno essere modificate secondo le indicazioni ed in accordo con la Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, sempre nel rispetto dei parametri edilizi consentiti.</li> <li><b>7) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21:</b> Le opere pubbliche o di interesse pubblico potranno subire modifiche progettuali in sede di progettazione definitiva, anche sulla base delle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti ed in accordo con la Civica Amministrazione, sempre nel rispetto del conseguimento delle prestazioni urbanistiche minime.</li> <li><b>8) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22:</b> Le prestazioni ambientali da conseguire con la Rigenerazione Urbana, legate alla messa in sicurezza idraulica, saranno da concordarsi puntualmente con gli Enti Competenti, tramite gli appositi studi idraulici predisposti da tecnici abilitati.</li> <li><b>9) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:</b> La modalità minima per il sub-ambito è il titolo convenzionato</li> </ol>