

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"

Relazione generale dell'intervento

COMMITTENTE

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

D					ALLEGATO: A	PAGINE: 27
C						
B						
A						
0	Ago. 2024	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	Emissione	FILE: Relazione generale_20240819.docx	
REV	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	DESCRIZIONE		

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 1 di 27

Indice

1	Premessa.....	2
2	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
2.1	Il campo sportivo comunale.....	13
2.2	Criticità Rio Siaggia	15
2.3	Via dei Pini	16
2.4	Immobile 'Residenza al Porto'	18
3	DESCRIZIONE SINTETICA DELLE AZIONI PREVISTE PER L'AREA URBANA QUI PROMOSSA QUALE RIGENERAZIONE URBANA	20
3.1	Campo sportivo comunale	20
3.2	Interventi per la risoluzione delle criticità del Rio Siaggia	24
3.3	Allargamento di via dei Pini	25
3.4	Cambio di destinazione d'uso dell'ex struttura turistico ricettiva 'Residenza al Porto'	26
4	ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E SUDDIVISIONE DEGLI OBBLIGHI TRA I SOGGETTI ATTUATORI	27

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 2 di 27

1 PREMESSA

La Regione Liguria, con la Legge Regionale nr. 23 del 28 novembre 2018 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO DEL TERRITORIO AGRICOLO", ha inteso promuovere la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani finalizzati al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali degli insediamenti umani, contribuendo a ridurre, nel contempo, il rischio idraulico ed idrogeologico degli stessi.

I criteri, ben noti, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 2 della L.R. 23/2018, sono:

- - carenza nella dotazione di servizi di urbanizzazione;
- - presenza di complessi di edifici 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;
- - presenza di alcuni edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale;
- - presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali.

L'art. 2 comma 1 della legge regionale in parola prevede, espressamente, la possibilità per i soggetti privati di presentare richiesta di individuazione degli ambiti in situazioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di de-impermeabilizzazione dei suoli.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 06/02/2020 avente ad oggetto "L.R. 29/11/2018 n. 23 avente ad oggetto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero del territorio agricolo – Atto di indirizzo", venivano proposti, in via preliminare, i seguenti ambiti sul territorio comunale da assoggettare a proposte di rigenerazione urbana:

- - ingresso litoraneo al territorio comunale lato levante (località Maremma);
- - ingresso litoraneo al territorio comunale lato ponente (località Serra);

Con la stessa Deliberazione si dava atto che le proposte, in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 29/11/2018 n° 29, potevano essere presentate anche da soggetti privati con la finalità alla realizzazione di un sistema di azioni integrate in grado di innescare un processo di riqualificazione urbana teso al riutilizzo funzionale di un complesso di aree ed edifici mediante una serie di opere pubbliche di carattere infrastrutturale e di servizio da concordare fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, allo scopo di assicurare concreti benefici per il territorio e per la fruizione collettiva dello stesso.

In questo contesto, l'individuazione del sub Ambito proposto è scaturita dalla volontà di prefigurare un sistema di azioni integrate in grado di innescare un processo di riqualificazione urbana della Località Serra **finalizzato al riutilizzo funzionale di un sistema di aree dismesse da anni e convertire la destinazione d'uso di edifici oggetto di attività turistico-ricettive economicamente non-sostenibili, scongiurando la possibilità di degrado complessivo dell'intera area,** ponendo grande attenzione a livello progettuale alla sostenibilità ambientale, tenendo conto anche di precedenti proposte che non si sono potuti concludere per mancanza di definizione di interventi, tra cui alcuni a carattere idraulico ed idrogeologico in aree limitrofe che, in oggi, risultano ancora più attuali e necessari, dopo gli eventi atmosferici dell'autunno 2019, succeduti a quelli molto più impattanti dell'autunno 2018.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 3 di 27

2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Ambito entro cui si intende operare è quello denominato "Porta di Ponente", si tratta di un'area che è sita all'interno del tessuto cittadino spotornese, in ingresso lato ponente allo stesso arrivando dal casello autostradale di Spotorno e in prossimità della SS1 Aurelia.

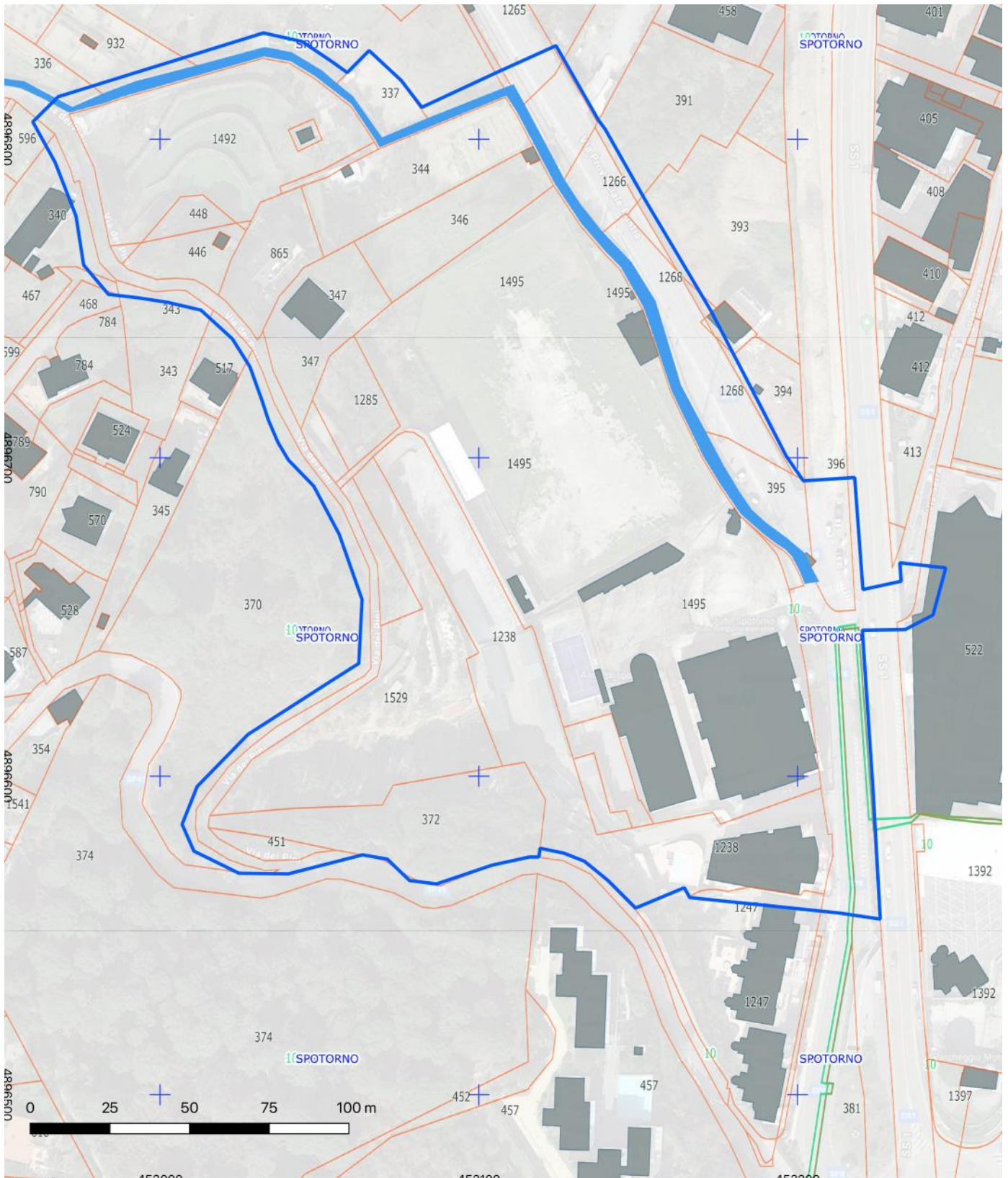
Il Sub Ambito 4 individuato al suo interno sarà denominato "Area Sportiva".

Lo stesso è identificato catastralmente al NCT Foglio 10 mappali 337-344-346-347-370-372-391-393-395-446-447-448-451-469-516-521-585-865-1238-1239-1248-1265-1266-1268-1269-1270-1273-1283-1285-1316-1461-1463-1492-1495-1496-1529.



Il contesto di inserimento, periferico, è caratterizzato da edilizia pubblica e di tipo turistico-ricettivo con un tessuto poco congestionato e contraddistinto da una modesta densità edificatoria.

Località Serra, Spotorno (SV)		0		ottobre '24	Emissione
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		REV.	DATA		DESCRIZIONE
		RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO			FILE: Relazione generale_20241015.docx



Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 5 di 27	

Di seguito la sintesi delle interrogazioni urbanistiche dei mappali facenti parte del Sub Ambito proposto.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP

Descrizione	Foglio	Particella	%	Normative
ID-MA - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)	10	337	100,0	
		344		
		346		
		347		
		370		
		372		
		391		
		393		
		395		
		446		
		447		
		448		
		451		
		469		
		516		
		521		
		585		
		865		
		1238		
		1239		
		1248		
		1265		
		1266		
1268				
1269				
1270				
1273				
1283				
1285				
1316				
1461				

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		DESCRIZIONE	
		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 6 di 27	

		1463		
		1465 (1529)		
		1492		
		1495		
		1496		

Piano Regolatore Generale Comunale - Destinazioni urbanistiche

Descrizione	Foglio	Particella	%	Normative
f - f18 - Area a servizi zonali	10	337	100,0	Art. 28
		344	85,3	
		346	100,0	
		446	100,0	
		447	100,0	
		448	100,0	
		469	100,0	
		516	100,0	
		585	100,0	
		1248	100,0	
		1265	31,6	
		1273	32,5	
		1316	100,0	
1492	100,0			
SERV - Servizi	10	337	100,0	
		344	85,3	
		346	100,0	
		395	94,3	
		446	100,0	
		447	100,0	
		448	100,0	
		469	100,0	
		516	100,0	
		585	100,0	
		1248	100,0	
		1265	100,0	

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 7 di 27	

		1266	100,0	
		1268	96,2	
		1270	100,0	
		1273	100,0	
		1316	100,0	
		1492	100,0	
		1495	94,8	
		1496	100,0	
B2 - Zona B2	10	344	14,7	Art. 14
		347	80,6	
		865	100,0	
		370		
PU1 - Zona PU1	10	347	19,0	
		372	100,0	
		451	100,0	
		1238	56,2	
		1239	100,0	
		1283	100,0	
		1285	100,0	
PU1 - Zona PU1	10	1463	100,0	
		1465	100,0	
		(1529)	5,2	
		370		
F - F11 - Area a servizi generali	10	391	100,0	Art. 28
		393	100,0	
		395	5,7	
		521	100,0	
		1268	3,8	
		1269	100,0	
Ta1 - Zona Ta1 (nuove strutture turistico alberghiere)	10	391	100,0	Art. 18
		393	100,0	
		395	5,7	

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 8 di 27	

		521	100,0	
		1268	3,8	
		1269	100,0	
SERVIZI - Zona a servizi	10	395	52,2	Art. 28
		1265	68,4	
		1266	76,5	
		1268	78,8	
		1270	100,0	
		1273	67,5	
F - F6 - Area a servizi generali	10	395	42,1	Art. 28
		1266	23,5	
		1268	17,4	
		1495	94,8	
		1496	100,0	
STRADE - Viabilità	10	395	52,2	Art.26bis
		1265	68,4	
		1268	78,8	
		1270	100,0	
		1273	67,5	
T1 - Zona T1	10	1238	43,8	Art. 17

Piano Regolatore Generale Comunale – Vincoli

Descrizione	Foglio	Particella	%	Normative
AREE_SU_DEFINIZIONE VIABILITA – Area sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo per la definizione della viabilità	10	391	100,0	Art. 26
		393	100,0	
		395	57,0	
		521	100,0	
		1265	68,4	
		1266	76,5	
		1268	82,6	
		1269	100,0	
		1270	100,0	
		1273	67,5	
	10	391	100,0	

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 9 di 27	

ATTREZZATURE_RICETTIVE – Attrezzature ricettive esistenti da conservare o potenziare	521		
--	-----	--	--

Vincoli Regione - Vincoli Regione

Descrizione	Foglio	Particella	%	Normative
300m MARE - Vincolo 300m mare (art.142 comma 1 lettera a del D.Lgs 42/2004)	10	344	45,3	
		346	89,3	
		347	4,3	
		372	92,5	
		391	100,0	
		393	100,0	
		395	100,0	
		451	31,8	
		521	100,0	
		1238	100,0	
		1239	100,0	
		1248	100,0	
		1265	61,0	
		1266	100,0	
		1268	100,0	
		1269	100,0	
		1270	100,0	
		1273	100,0	
		1283	39,3	
		1285	71,1	
1461	100,0			
1463	100,0			
1465 (1529)	93,3			
1495	100,0			
1496	100,0			
370				
IDROGEOLOGICO - Vincolo idrogeologico (L.R. n. 4/99)	10	372	100,0	
		451	100,0	
		1238	45,4	

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 10 di 27

		1239	93,1	
		1461	27,9	
		1465 (1529)	56,7	
		1495	0,7	
		370		

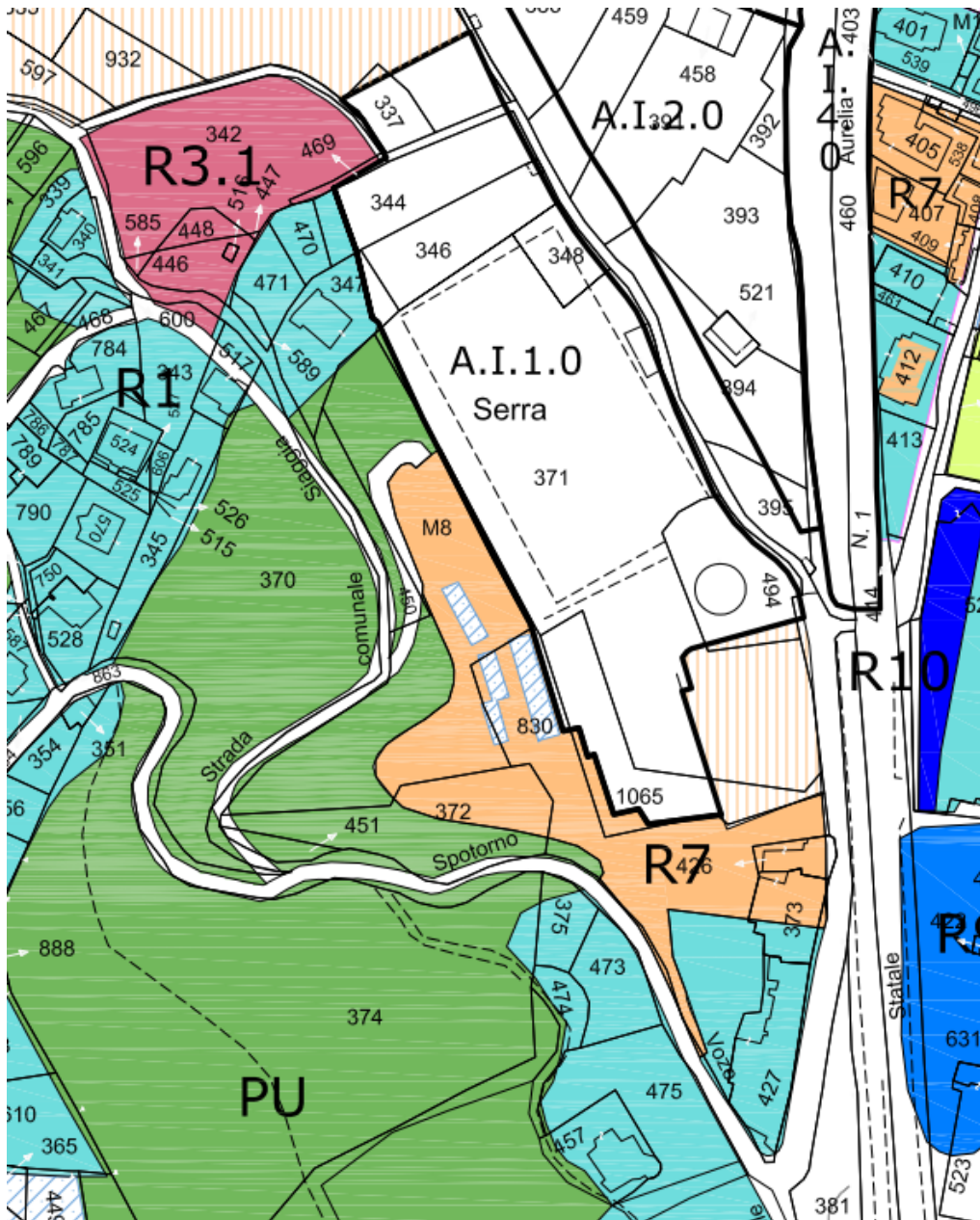
Vincoli Regione – Incendi

Descrizione	Foglio	Particella	%	Normative
Incendio 08 08 1998 - Area percorsa dal fuoco in data 08/08/1998	10	446	100,0	
		585		
		370		

























Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 11 di 27

Per quanto concerne il PUC il Sub Ambito ricomprende le seguenti zone:

- L'Area di Intervento A.I.2.0 (Area campo di calcio comunale)
- Aree destinate a parcheggio
- Zona R1 (Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi)
- Zona R3: Ambiti ad aree libere a destinazione prevalentemente residenziale)
- Zona R7 (Ambiti a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera)
- Zona SP (Aree destinate ad impianto sportivo)
- Zona PU (Parco Urbano)



Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Emissione DESCRIZIONE Pag. 12 di 27	

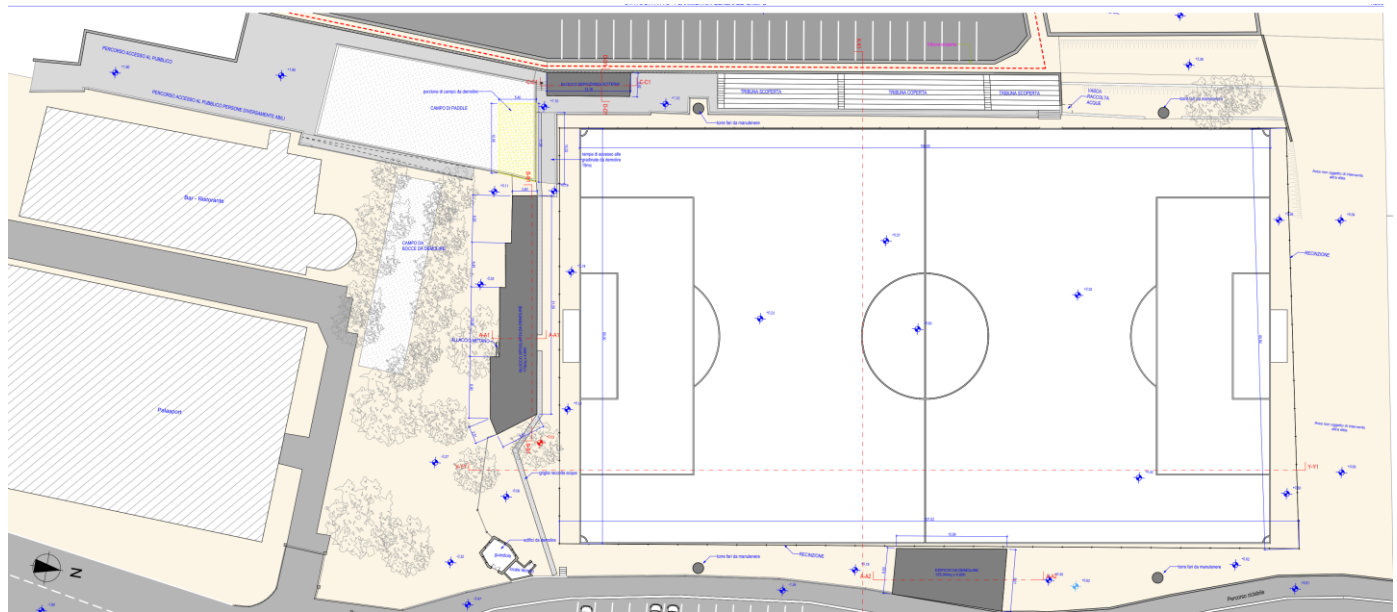
	Distretti di trasformazione
	Aree di Intervento
	Isola ecologica
SISTEMA DEI VINCOLI	
	Rispetto cimiteriale
AMBITI DI CONSERVAZIONE	
	Perimetro centri storici
SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO	
	TPA-e
	TPA-ga
	TNI
	APA-c
	APA-cs
	APA-n
	APA-i
	ZONA F: Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale
	ZONA f: Aree e spazi per servizi pubblici o di uso pubblico
	Area a parcheggio
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	
Sistema Residenziale	
	ZONA R0: Centri storici
	ZONA R1: Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi
	ZONA R2: Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente
	ZONA R3: Ambiti ad aree libere a destinazione prevalentemente residenziale
	ZONA R4: Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione direttamente convenzionata
	ZONA R5: Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale
Sistema Turistico-ricettivo	
	ZONA R7: Ambiti a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera
	ZONA R8: Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta: campeggi e parchi vacanze
	ZONA SP: Aree destinate ad impianto sportivo
Sistema Produttivo	
	ZONA R9: Ambiti a destinazione produttiva e commerciale
	ZONA R10: Ambiti per adistributori di carburante
	ZONA PU: Parco Urbano
	Prolungamento ed ampliamento passeggiata a mare

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 13 di 27

2.1 Il campo sportivo comunale

All'interno del Sub Ambito proposto è presente il complesso del Campo Sportivo Comunale 'Siccardi'. L'area attualmente è in stato di abbandono: a partire dai locali adibiti a spogliatoio, lasciati aperti alla mercé di chiunque, un nugolo di rovi ad avvolgere tribune ormai scalinate e una distesa di erbacce.

In un territorio dove le strutture sportive scarseggiano, lo stato di abbandono nel quale versa l'impianto sportivo e il suo contorno, oltre a non fornire una immagine consona del territorio, priva i cittadini di spazi e opportunità per attività utili a favorire momenti di aggregazione sociale della cittadinanza.



Il plesso sportivo sorge su un'area di proprietà pubblica destinata a servizi e impianti sportivi caratterizzata dalla presenza di un campo da calcio a 11, spogliatoi, corpo servizi / biglietteria e bocciofila.

La struttura sportiva dispone anche di una tribuna, della quale una porzione risulta scoperta ed una coperta con tettoia in acciaio.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 14 di 27

I diversi corpi di fabbrica, ad una sola elevazione fuori terra, hanno una struttura in c.a. con copertura piana. Questi allo stato attuale risultano essere in uno stato di fatiscenza ed abbandono, come anche il campo da gioco. Va evidenziato anche il fatto che l'impianto non risponde alle direttive nazionali CONI circa le dimensioni e la presenza minima di ambienti interni necessari all'omologazione.

L'area di intervento è nella disponibilità dell'Amministrazione, e ricade all'interno del foglio 10 particelle 1495.

Per realizzare l'intervento non sarà dunque necessario acquisire al patrimonio dell'Ente ulteriori terreni.

Essendo il campo posto entro i 300 m dalla linea di costa, è presente il vincolo imposto dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali"

L'area di intervento ricade in zona sismica 3, e come tutto il territorio nazionale, è soggetta alle disposizioni in materia antisismica di cui alla L. 64/1974, al D.M. 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni" e relativa circolare applicativa Circolare del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 21/01/2019, n. 7 Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"».

Dal punto di vista urbanistico l'area di intervento ricade in zona denominata A.I.1.0 del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera del consiglio Comunale in data 12.11.2014.

Tale area, da piano, è destinata ad attività sportive, RTA, parcheggi interrati ad uso pubblico o privato, qui sono consenti interventi volti alla riqualificazione degli impianti sportivi per mezzo di progetti pubblico / privato.

L'edificazione nella zona di intervento A.I.1.0 è vincolata ai seguenti parametri:

- Superficie territoriale: 14.875 mq ca
- Superficie agibile (SA): 1.800 mq
- Numero massimo di piani: 3 (tre)
- Altezza massima: 10,50 mt

Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Attività sportive, RTA, parcheggi interrati di uso pubblico o privato.

Alla luce di quanto esposto è possibile affermare che l'area di intervento ricade in zone sottoposte a vincolo sovraordinato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali", pertanto richiede la presentazione del progetto e nullaosta da parte della soprintendenza.

Inoltre, al fine di rendere gli edifici agibili ed il campo omologabile fino alla categoria di eccellenza sarà necessario acquisire dei pareri di competenza e più precisamente, sarà necessario sottoporre il progetto a parere preventivo LND e successivamente al CONI per la definitiva approvazione in linea tecnica, al comando dei vigili del fuoco territorialmente competente in quanto l'intervento ricade all'interno dell'elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011, nonché all'ufficio ASL territorialmente competente per il parere igienico sanitario.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE"		0	ottobre '24
PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		REV.	DATA
		Emissione	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		DESCRIZIONE	
		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 15 di 27	

2.2 Criticità Rio Siaggia

Il sub ambito individuato è inoltre caratterizzato da una non corretta valorizzazione ambientale e da alta criticità idraulica dal momento che ricade in area di vincolo idrogeologico ed è presente una criticità in corrispondenza del Rio Siaggia in corrispondenza di via Serra.

Il Rio Siaggia è un affluente del T. Coreallo ed il tratto facente parte del Sub Ambito proposto è un tratto residuale del Rio Siaggia considerabile come un bacino a sé stante, di superficie pari a circa 0.10 kmq, per cui ha estensione classificabile come bacino di III categoria. In effetti poiché la superficie di 0.1 kmq è la discriminante tra il terzo livello ed il reticolo minuto, nei successivi livelli di progettazione sarà opportuno effettuare una perimetrazione accurata del bacino, per classificarlo con certezza.

La caotica edificazione degli anni 60-70-80 nella zona a sud del T. Coreallo/Crovetto ha comportato l'artificializzazione del sistema di canali di valle, che drenavano la piana sita in destra idrografica del T. Crovetto.

In particolare il Rio Siaggia, un piccolo corso d'acqua che sfocia direttamente nel Mar Ligure, ha visto il proprio tracciato costretto tra le seguenti infrastrutture ed edificazioni:

- Il vecchio tracciato della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, spostato a monte negli anni '70
- Il nuovo tracciato/raddoppio della linea ferroviaria
- La variante SS1
- La SP 8
- Il campo sportivo
- Il punto vendita carburanti
- Il complesso di edifici di Piazza Mulini a Vento

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.

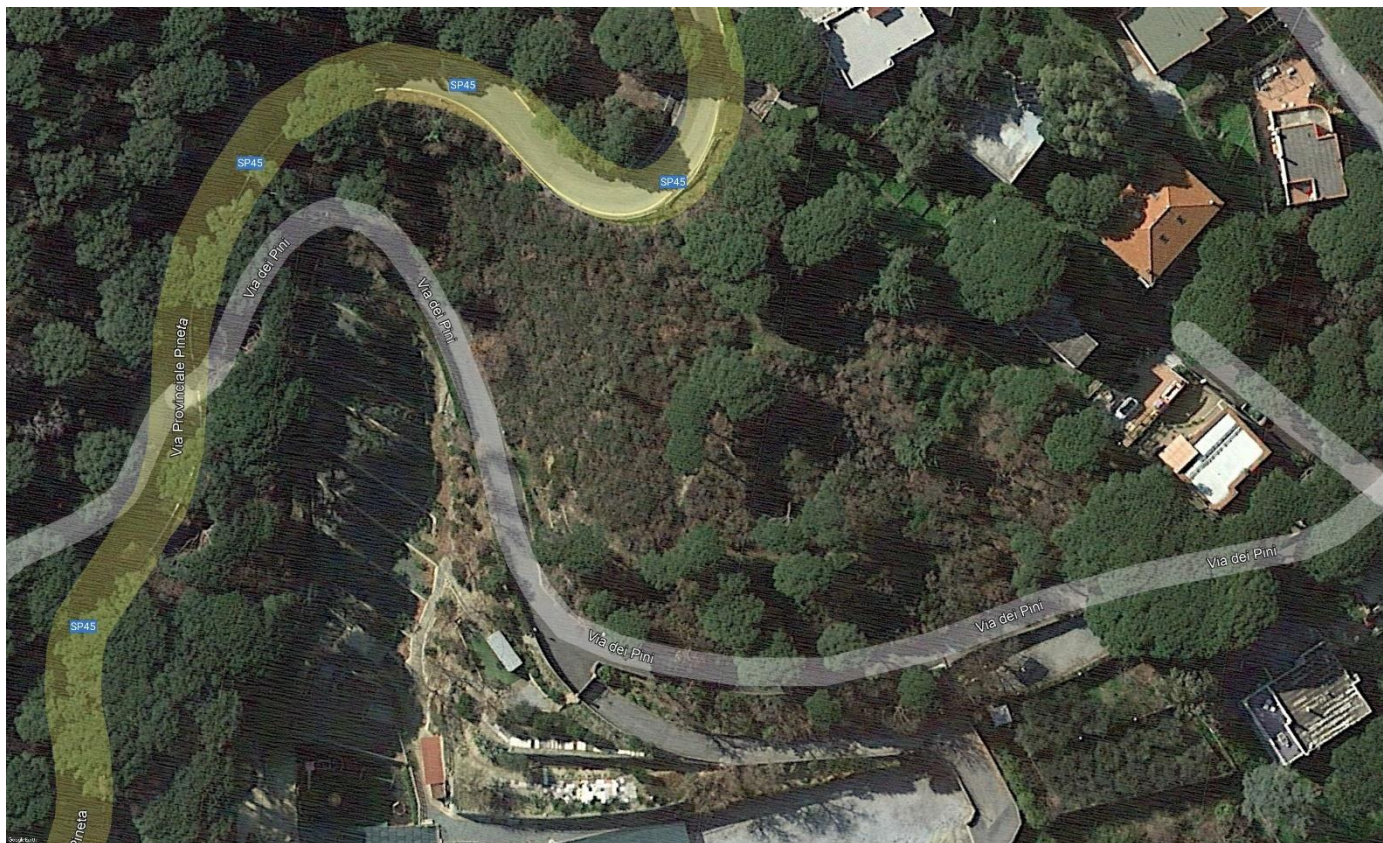
In particolare in occasione degli eventi intensi, la fuoriuscita delle acque dal pozzetto di via Serra provoca un consistente ristagno sotto al cavalcavia, che compromette la sicurezza stradale ed, inoltre, provoca allagamenti alle proprietà ed alle abitazioni site al piano terra della stessa via Serra.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 16 di 27

2.3 Via dei Pini

A monte dell'area identificata come Sub Ambito "Area Sportiva" si trova la strada comunale via dei Pini. Si tratta di una strada che permette a malapena la marcia a due sensi, è larga circa 4,5 metri, 3,70 nel punto più stretto.

A monte è delimitata da un muretto in c.a. alto circa un metro, mentre a valle è delimitata da una recinzione con rete metallica verde. È dotata di illuminazione pubblica su palo.



Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		DESCRIZIONE	
		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 17 di 27	



A monte è delimitata dal terreno vegetato identificato al NCT al foglio 10 mappale 370, identificato come bosco e di proprietà del Comune di Spotorno.

Nel Piano Regolatore Generale Comunale è classificata come zona B2 - PU1.L'area è sottoposta a Vincolo idrogeologico (L.R. n. 4/99) e a vincolo paesaggistico in quanto a 300m dal mare (art.142 comma 1 lettera a del D.Lgs 42/2004).

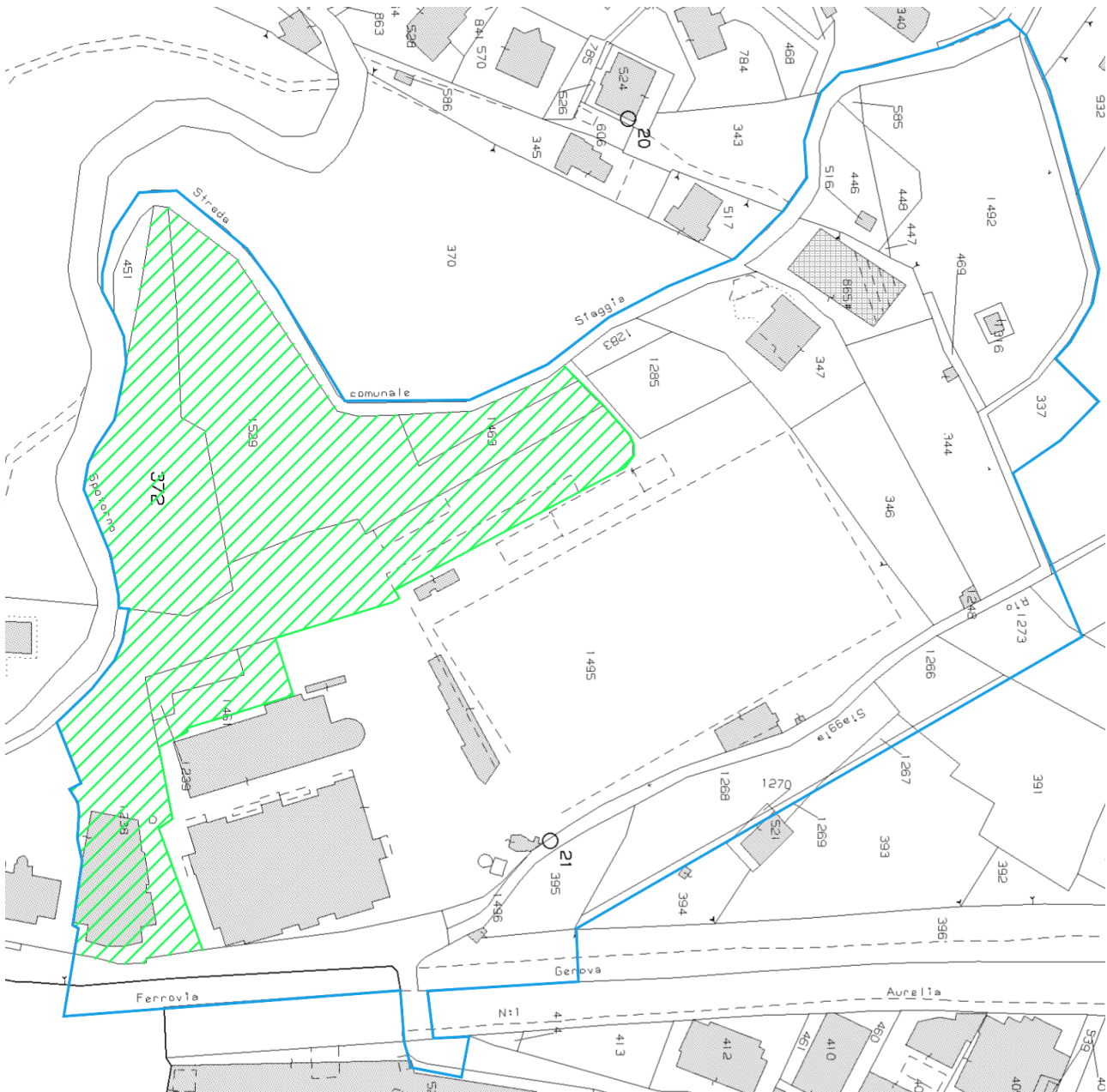
Inoltre si tratta di un'area percorsa dal fuoco in data 09/09/2009.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 18 di 27

2.4 Immobile 'Residenza al Porto'

I mappali 372-1238-1239 -1463-1461 -1529 sono di proprietà della società "Residenza al Porto srl" che corrisponde al complesso turistico-ricettivo in via Serra, che comprende l'immobile dell'hotel ed i servizi annessi:

- una piscina esterna adiacente all'edificio
- una zona adibita a parcheggi, raggiungibile entrando nel complesso da via Serra;
- una zona adibita a parco giochi posta allo stesso livello del parcheggio;
- una zona di parco urbano coltivata a limoneto ed uliveto
- manufatto in legno;
- un asse viario interno che collega tutti gli elementi citati in precedenza



LEGENDA

- SUB AMBITO PROPOSTO
- PROPRIETÀ RESIDENZA AL PORTO

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 19 di 27

Morfologicamente l'area è formata da terrazzamenti nella parte retrostante, con muri di contenimento in pietra e con la presenza di ulivi e di essenze autoctone.

Si fa rimando alla specifica relazione a firma del Geom. Marcello Delfino per i dettagli relativi al dettaglio dello stato dei luoghi della residenza turistica alberghiera dell'area pertinenziale destinata a parcheggio.

L'immobile turistico ricettivo, nato nel 2004, doveva poter contare sull'indotto generato dalla realizzazione di un Porto Turistico (da qui il nome di 'Residenza al Porto'), progetto questo mai realizzato e che pertanto, nonostante gli sforzi dei proprietari che si sono succeduti, l'attività non ha mai potuto generare i necessari ritorni economici, situazione che si è aggravata negli ultimi anni per effetto della pandemia e delle mutate dinamiche di mercato in merito alla tipologia richiesta di proposta turistica (crescita dei B&B).

L'allegata relazione del dott. Maurizio Ferro (Presidente Ordine Commercialisti Provincia di Savona), evidenzia in modo oggettivo come oggi non sussistano più, nonostante gli sforzi della proprietà, le condizioni tecniche ed economiche che rendano conveniente economicamente le funzioni turistiche.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 20 di 27

3 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE AZIONI PREVISTE PER L'AREA URBANA QUI PROMOSSA QUALE RIGENERAZIONE URBANA

Per il Sub Ambito n. 4 "Area Sportiva", si intende realizzare i seguenti interventi volti alla riqualificazione dell'area:

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.
4. Trasformazione dell'ex struttura turistica ricettiva con cambio d'uso in residenza

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)

Di seguito vengono illustrati in dettaglio gli interventi proposti ai fini della riqualificazione dell'ambito.

3.1 Campo sportivo comunale

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

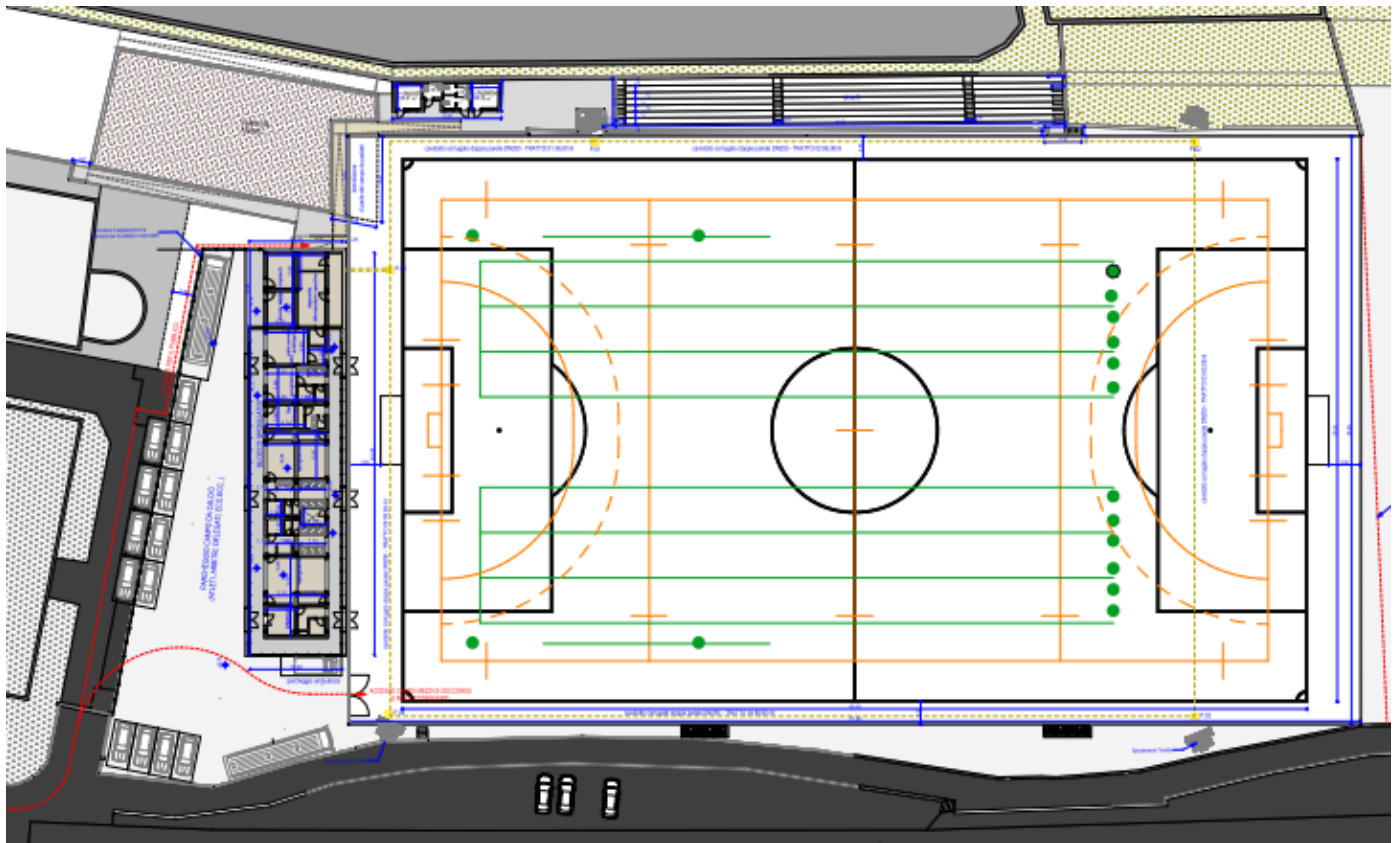
- il ripristino della sua originaria funzione sociale dell'impianto, in quanto si andrà a potenziare l'offerta sportiva sul territorio;
- un valore estetico/paesaggistico visto che il complesso sportivo si trova all'ingresso del Comune da Ponente.

Il progetto di riqualificazione ed adeguamento del complesso sportivo prevede:

- opere di manutenzione straordinaria del blocco servizi biglietteria,
- la realizzazione di un campo da calcio in sintetico omologato
- La riedificazione del blocco spogliatoi.

Il campo, che manterrà lo stesso orientamento di quello esistente, verrà ingrandito al fine di renderlo idoneo allo svolgimento dell'attività agonistica fino alla Categoria Eccellenza.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 21 di 27



Passerà dalle dimensioni attuali a un rettangolo di gioco avente dimensioni 100 x 60 m, per consentire lo svolgimento di partite di calcio a 11.

Il campo pertanto sarà omologabile fino alla categoria eccellenza ai sensi e per gli effetti del regolamento LND "standard per la realizzazione di campi in erba artificiale" di cui alla delibera n 85/a del 12.04.2019. Ai margini di questa superficie verrà installata su pali in acciaio una rete in maglie metalliche di altezza pari a 6 m. I pali e la traversa di ciascuna porta saranno in alluminio o lega a sezione circolare o ellittica.

Il campo verrà realizzato con un manto in erba sintetica con altezza dei filamenti sintetici aventi caratteristiche tali da permettere l'omologazione.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 22 di 27



Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	FILE: Relazione generale_20241015.docx		Pag. 23 di 27



La ridefinizione delle dimensioni del campo da gioco ha come conseguenza necessaria, al fine di recuperare lo spazio necessario, la demolizione del corpo in c.a. posto a sud-est (nel lato che dà sulla pista ciclabile) attualmente destinato a magazzino, la demolizione di una porzione del campo di paddle (9,00x5,00ml) e la totale demolizione del blocco spogliatoi.

Per quanto riguarda le strutture funzionali al campo sportivo, (blocco spogliatoi, servizi e biglietterie), nell'ottica di un adeguamento alle normative CONI e LND, saranno quasi interamente ridefiniti.

Per quanto concerne la dotazione dei parcheggi saranno messi a disposizione delle squadre, degli arbitri e degli altri ufficiali di gara i seguenti parcheggi nelle immediate vicinanze degli spogliatoi:

- 2 posti di stazionamento per gli autobus delle squadre;
- almeno 4 posti di stazionamento per le vetture.

Il campo sarà dotato di idoneo impianto di irrigazione costituito da irrigatori dinamici sono stati previsti 16 irrigatori di bordo campo e 8 irrigatori a scomparsa per il campo da gioco.

Verrà inoltre realizzato un impianto di illuminazione atto a garantire i livelli di illuminamento medio secondo la norma UNI EN 12193, e secondo la Norma CONI – Delibera 25/06/2008: Tabella B.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento al progetto definitivo redatto da 2M+A a firma dell'Arch. G. Ardiri e dell'Ing. M. Mobilia.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 24 di 27	

3.2 Interventi per la risoluzione delle criticità del Rio Siaggia

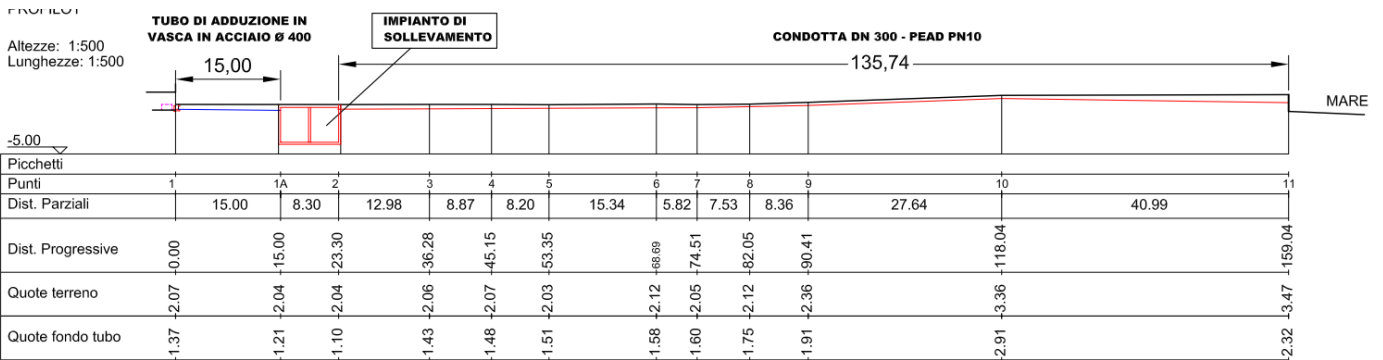
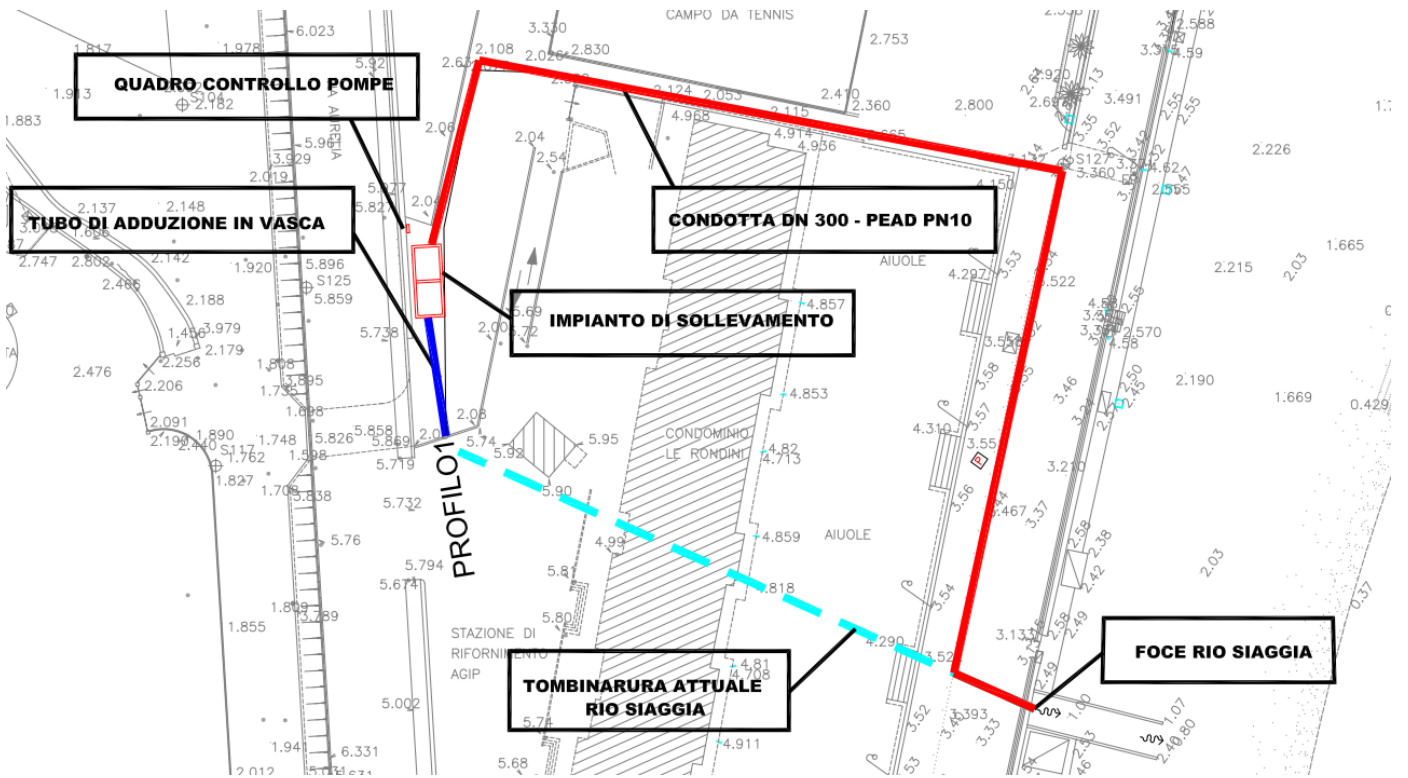
Ai fini di risolvere le criticità presenti del rio Siaggia è stata individuata come attuabile una soluzione che prevede la realizzazione di una stazione di sollevamento con scarico sulla spiaggia, accoppiata a una vasca volano di accumulo.

Tale soluzione fa parte dello studio preliminare dell'ing. G. Franzoni per la risoluzione delle criticità del rio Siaggia presso via Serra.

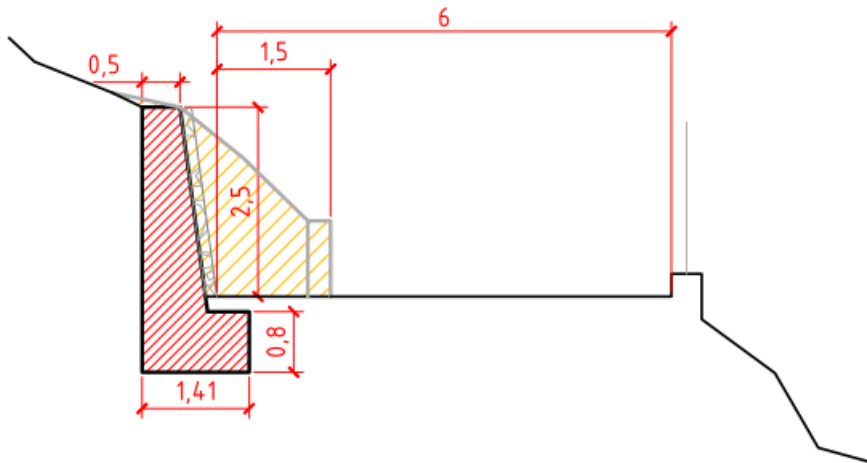
Con questo sistema sarebbe possibile invasare all'interno della vasca volano la portata di picco durante l'evento meteorico per poi rilasciarla, sollevandola tramite la relativa stazione, nel corso d'acqua una volta terminata l'onda di piena.

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.



Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		Emissione	
		DESCRIZIONE	
		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 26 di 27	



3.4 Cambio di destinazione d'uso dell'ex struttura turistico ricettiva 'Residenza al Porto'

L'intervento 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.

In totale verranno ricavati 39 nuovi alloggi.

Le stanze dell'albergo presenti, si andranno a trasformare in mono e bilocali.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, ogni appartamento ha già un proprio contatore per l'impianto elettrico, stesso discorso sia per la parte idraulica sia per la parte di riscaldamento.

Il piano dove si andranno ad eseguire più lavorazioni sarà il piano terra, si manterrà inalterato l'ingresso principale alla palazzina su via Serra, con lo smantellamento della reception e del servizio igienico comune, in modo da creare un corridoio che colleghi i vari alloggi e i piani. Per quanto concerne la zona bar e una parte della hall, sarà completamente riqualificata realizzando un nuovo appartamento ex novo, avente una superficie interna netta di mq 90,00, con un proprio accesso.

Ove vi è la presenza di terrazze, giardini, poggioli, logge rimarranno di pertinenza ai relativi alloggi, con l'aggiunta di nuove 39 cantine realizzate nel piano interrato in sostituzione della palestra e dei locali magazzino, servizi igienici e lavanderia.

Vi è un numero sufficiente di stalli, già presente all'interno della proprietà, per soddisfare la normativa in riferimento ai futuri alloggi.

Per ulteriori dettagli si fa riferimenti alla specifica relazione allegata a firma del Geom. M. Delfino.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO "PORTA DI PONENTE" PROPOSTA DI SUB-AMBITO N. 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
RELAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO		DESCRIZIONE	
		FILE: Relazione generale_20241015.docx	
		Pag. 27 di 27	

4 ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E SUDDIVISIONE DEGLI OBBLIGHI TRA I SOGGETTI ATTUATORI

- 1. Progettazione Esecutiva+Direzione lavori+Collaudi tecnico-amministrativi per ristrutturazione Impianto Sportivo di Calcio 'Siccardi' (incl IVA 22% + cassa 4%) = **268.976,16 €**
 - 2. Ristrutturazione Impianto Sportivo di Calcio 'Siccardi' (escluso il manto erboso - incl IVA 10%) = **1.830.363,44 €**
 - 3. Progettazione al livello di Fattibilità Tecnico Economica dell'allargamento strada Via dei Pini (incl IVA 22% + cassa 4%) = **12.860,92 €**
 - 4. Progettazione Esecutiva di sistemazione idraulica Rio Siaggia in Via Serra (incl IVA 22% + cassa 4%) = **55.449,02 €**
 - 5. Realizzazione parziale lavori di sistemazione idraulica Rio Siaggia in Via Serra (Lotto 1: realizzazione vasca - incl IVA 10%) = **110.000,00 €**
- SOMMANO 1-5 = 2.277.649,54 €**

Savona, ottobre 2024