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

PROGETTO
STUDIO GOSO ASSOCIATI
Dott. Ing. Marco GOSO
Ordine Ingegneri Savona n. 1288
Arch. Susanna CALCAGNO
Ordine architetti Genova n. 4197

REV	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	DESCRIZIONE	ALLEGATO:	PAGINE:
D					A	24
C						
B						
A	Lug. 2026	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	Revisione		
0	Ago. 2024	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	Emissione	FILE: Relazione generale_20260728.docx	

Il presente elaborato è protetto da copyright. E' severamente vietata ogni forma di riproduzione anche parziale senza autorizzazione scritta dell'ente proprietario.

Indice

1 Premessa 2

2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO 3

3 Criticità dell'Area di Intervento di Rigenerazione Urbana 8

4 ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEI PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA 8

5 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO 10

5.1 Il campo sportivo comunale Siccardi 10

5.2 Criticità Rio Siaggia 12

5.3 Via dei Pini 13

5.4 Immobile 'Residenza al Porto' 15

6 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE AZIONI PREVISTE PER L'AREA URBANA QUI PROMOSSA QUALE RIGENERAZIONE URBANA 17

6.1 Campo sportivo comunale 17

6.2 Interventi per la risoluzione delle criticità del Rio Siaggia 21

6.3 Allargamento di via dei Pini 22

6.4 Cambio di destinazione d'uso dell'ex struttura turistico ricettiva 'Residenza al Porto' 23

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 altamente degradate all'ingresso della città, 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, e convertire la destinazione d'uso un edificio oggetto di attività turistico-ricettiva economicamente in difficoltà, posizionata a ridosso della via Aurelia, e nata per sostenere un progetto di 'Porto' mai realizzato.

2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

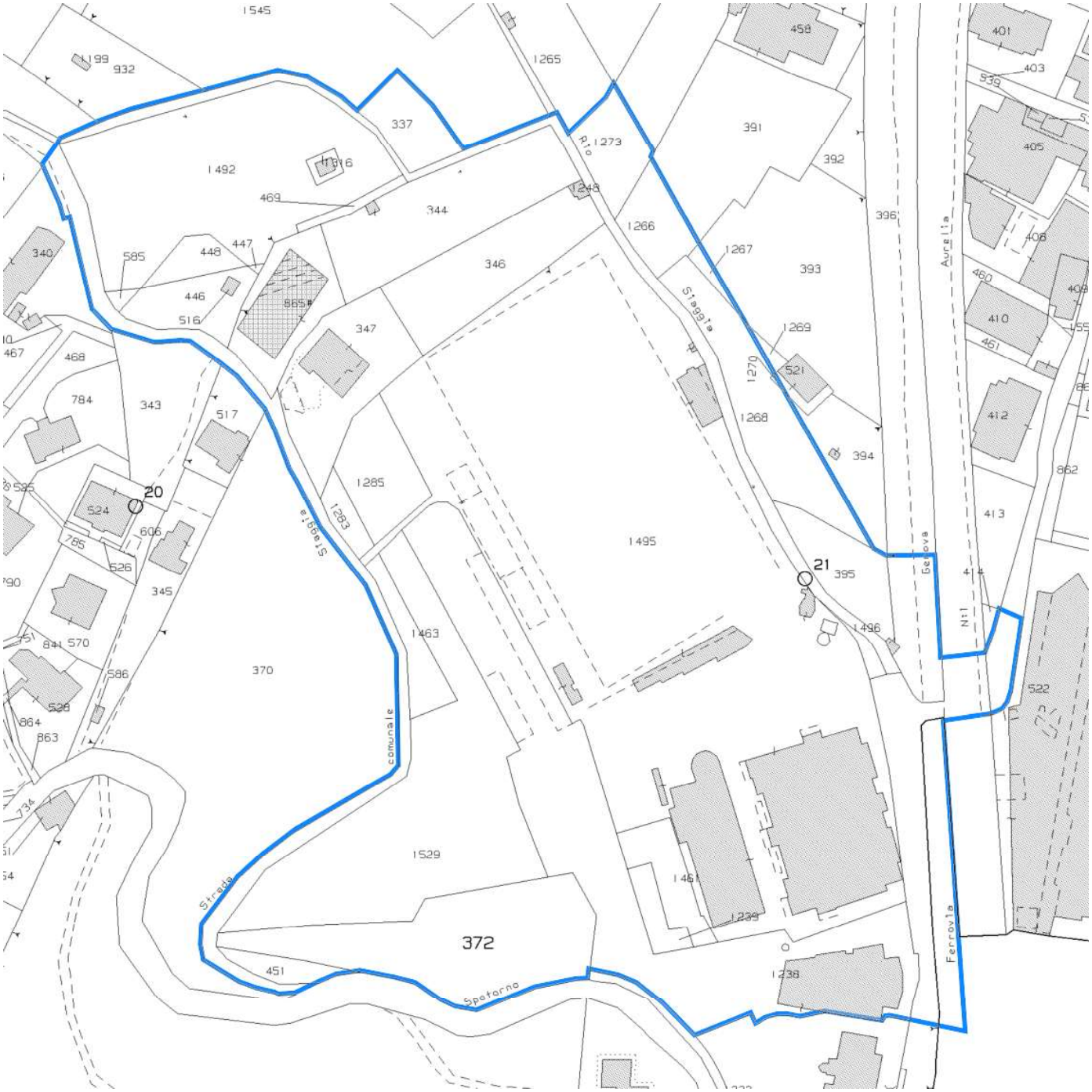
L'Ambito entro cui si intende operare è quello denominato "Porta di Ponente", si tratta di un'area che è sita all'interno del tessuto cittadino spotornese, in ingresso lato ponente allo stesso arrivando dal casello autostradale di Spotorno e in prossimità della SS1 Aurelia.

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

Lo stesso è identificato catastalmente al NCT Foglio 10 mappali 337, 344, 346, 347, 372, 395, 446, 447, 448, 451, 469, 516, 585, 865, 1238, 1239, 1248, 1266, 1267, 1268, 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.


1545
1199
932
337
1492
1516
469
344
1265
1273
1248
391
392
396
1266
1267
393
346
347
340
585
448
447
446
516
468
467
784
343
517
524
606
785
526
345
841
570
586
528
864
863
1285
1283
1495
394
395
1496
1463
370
1529
372
451
1461
1239
1238
20
21
Strada comunale
Spotorno
Aurelia
Ferrovia
401
403
539
405
406
460
408
410
461
412
862
413
414
522

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

N° MAPPALE	CATASTO		P.T.C.P.	PRG - D.U.						PRG - V.R.
	FOGLIO	MAPPALE	ID-MA	B2	F6	Viabilità	F11 / Ta1	PU1	f18	Aree defin. Viabilità
1	10	337	100,00 %						100,00 %	
2	10	344	100,00 %	14,70%					85,30%	
3	10	346	100,00 %						100,00 %	
4	10	347	100,00 %	80,60%	0,40%			19,00%		
5	10	372	100,00 %					100,00 %		
6	10	395	100,00 %		42,10%	52,20%	5,70%			57,00%
7	10	446	100,00 %						100,00 %	
8	10	447	100,00 %						100,00 %	
9	10	448	100,00 %						100,00 %	
10	10	451	100,00 %					100,00 %		
11	10	469	100,00 %						100,00 %	
12	10	516	100,00 %						100,00 %	
13	10	585	100,00 %						100,00 %	
14	10	865	100,00 %	100,00 %						
15	10	1238	100,00 %				31,80%	68,20%		
16	10	1239	100,00 %					100,00 %		
17	10	1248	100,00 %						100,00 %	
18	10	1266	100,00 %		23,50%	76,50%				76,50%
19	10	1267	100,00 %						100,00 %	100,00%
20	10	1268	100,00 %		17,40%	78,80%	3,80%			82,60%
21	10	1270	100,00 %			100,00 %				100,00%
22	10	1273	100,00 %			67,50%			32,50%	67,50%

23	10	1283	100,00 %					100,00 %		
24	10	1285	100,00 %					100,00 %		
25	10	1316	100,00 %						100,00 %	
26	10	1461	100,00 %					100,00 %		
27	10	1463	100,00 %					100,00 %		
28	10	1492	100,00 %						100,00 %	
29	10	1495	100,00 %		94,80%			5,20%		
30	10	1496	100,00 %		100,00 %					
31	10	1529	100,00 %					100,00 %		

N° MAPPALE	CATASTO		VINCOLI	
	FOGLIO	MAPPALE	300m MARE	V. IDROGEOL.
1	10	337	100,00%	
2	10	344	45,30%	
3	10	346	89,30%	
4	10	347	4,30%	
5	10	372	92,50%	100,00%
6	10	395	100,00%	
7	10	446		
8	10	447		
9	10	448		
10	10	451	31,80%	100,00%
11	10	469		
12	10	516		
13	10	585		

14	10	865		
15	10	1238	100,00%	32,90%
16	10	1239	100,00%	93,10%
17	10	1248	100,00%	
18	10	1266	100,00%	
19	10	1267	100,00%	
20	10	1268	100,00%	
21	10	1270	100,00%	
22	10	1273	100,00%	
23	10	1283	39,30%	
24	10	1285	71,10%	
25	10	1316		
26	10	1461	100,00%	27,90%
27	10	1463	100,00%	
28	10	1492		
29	10	1495	100,00%	0,70%
30	10	1496	100,00%	
31	10	1529	90,90%	76,80%

3 CRITICITÀ DELL'AREA DI INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

L'area è situata in rispondenza della zona di ponente del territorio comunale.

Il territorio è caratterizzato da:

- grado di acclività variabile lungo l'Ambito;
- aree abbandonate ed in stato di degrado;

Le principali criticità rilevate del Sub Ambito 4 identificato sono le seguenti:

- Stato di abbandono 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 scalcinate 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.
- Criticità Rio Siaggia: il Sub Ambito individuato è 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 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 ed, inoltre, provoca allagamenti alle proprietà ed alle abitazioni site al piano terra della stessa via Serra.
- 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.
- Immobile 'Residenza al Porto': si tratta del 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, una zona adibita a parco giochi; una zona di parco urbano coltivata a limoneto ed uliveto, un asse viario interno che collega tutti gli elementi citati in precedenza). 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).Si 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.

4 ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEI PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

Dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'obiettivo risponde ad almeno tre principali finalità dell'Amministrazione Comunale:

a) conferire una adeguata qualificazione paesaggistica e funzionale al litorale in chiave di "porta di accesso" alla cittadina di Spotorno per chi proviene da ponente effettuando una serie di interventi volti alla riqualificazione di un'area in stato di degrado;
b) migliorare la fruizione della via comunale di via dei Pini;
c) migliorare la proposta sportiva sul territorio;
d) Risolvere le criticità del Rio Siaggia.

Affinché l'obiettivo possa essere concretamente perseguito, è fondamentale, pertanto, costituire questa sinergia con i Soggetti Attuatori che sono disponibili ad accollarsi l'onere degli interventi in parola a fronte di una correlata valorizzazione delle aree di proprietà, inserite organicamente nel progetto unitario della Rigenerazione Urbana.

La vicinanza con la fascia litoranea rende l'area idonea per il consolidamento dell'immagine locale, attraverso interventi di miglioramento del sistema urbanistico, paesaggistico e stradale esistente.

Nel formulare la presente proposta di Riqualificazione Urbana si è deciso di agire su due diversi livelli e pertanto 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)

Per l'attuazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso da RTA a Residenza previsto, sono state individuate le seguenti opere che l'Amministrazione intende perseguire:

- - Ristrutturazione Impianto Sportivo di Calcio 'Siccardi';
- - Allargamento strada Via dei Pini;
- - Sistemazione idraulica Rio Saggia in Via Serra.

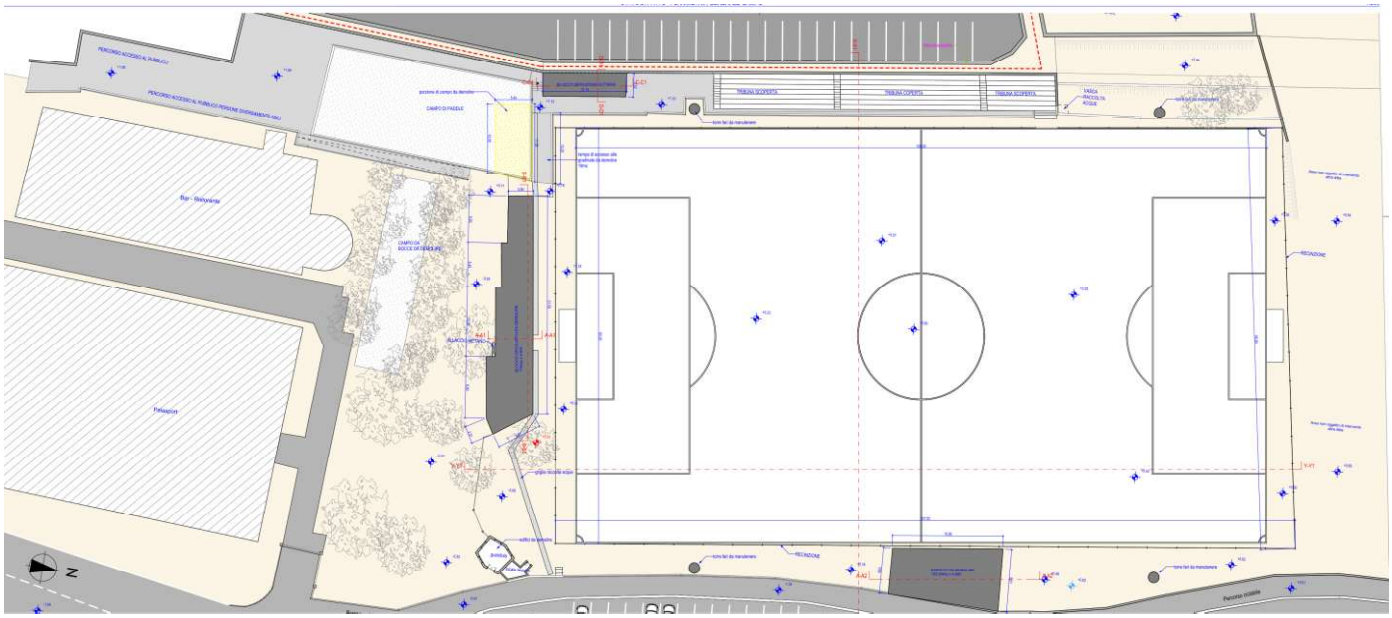
Per quanto riguarda gli obblighi del Soggetto Attuatore si rimanda integralmente alla Convenzione che dovrà essere approvata e stipulata preventivamente il rilascio dei titoli edilizi.

5 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

5.1 Il campo sportivo comunale Siccardi

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 scalcinate 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.

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"».

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.

5.2 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 Saggia 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

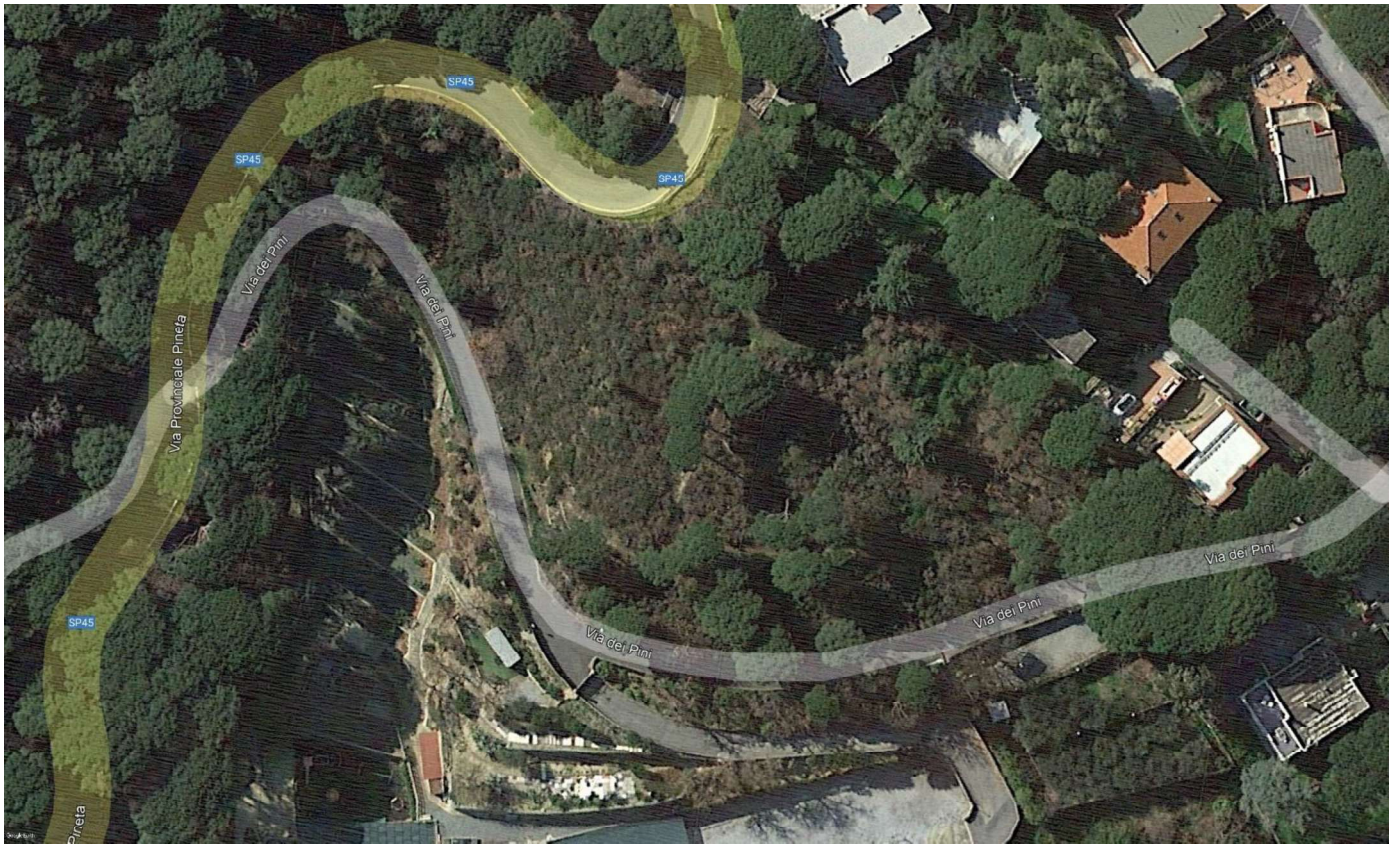
Il risultato della progressiva artificializzazione dell'area e dei successivi vincoli imposti al tracciato del corso d'acqua è stato la perdita dell'identità del corpo idrico e, di conseguenza, la capacità di smaltimento del medesimo, con conseguente fuoriuscita delle acque dal pozzetto esistente nei 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.

5.3 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.





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.

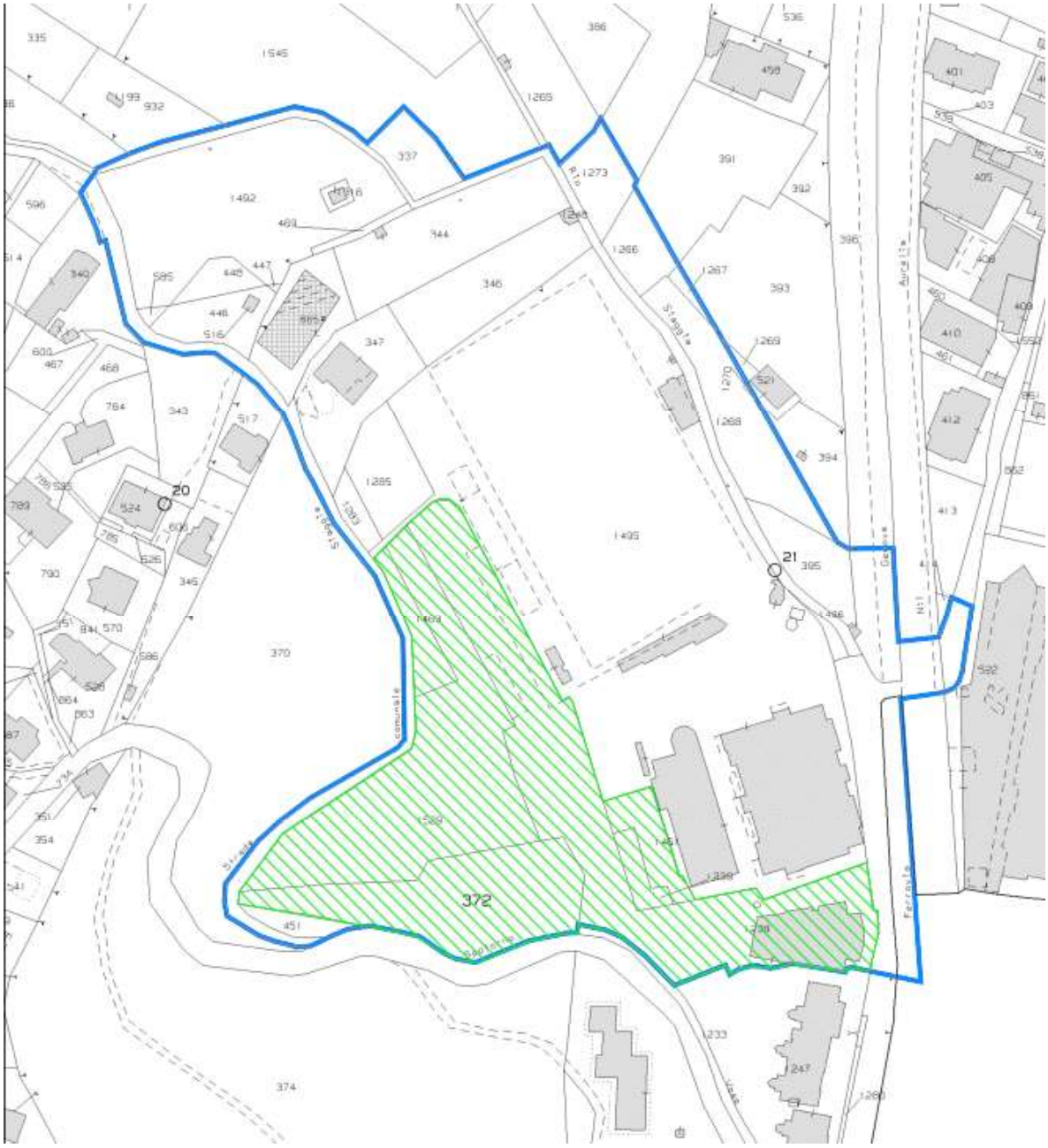
Nel Piano Regolatore Generale Comunale è classificata come zona B2 - PU1.L'area è sottoposta a Vincolo idrogeologico (L.R. n. 4/99) e a vincolo paesaggistico in quanto a 300m dal mare (art.142 comma 1 lettera a del D.Lgs 42/2004).

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

5.4 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



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).

6 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:

5. Ristrutturazione ai fini del recupero del campo sportivo comunale Siccardi;
6. risoluzione delle criticità del Rio Siaggia;
7. progetto per l'allargamento di via dei Pini;
8. 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.

6.1 Campo sportivo comunale

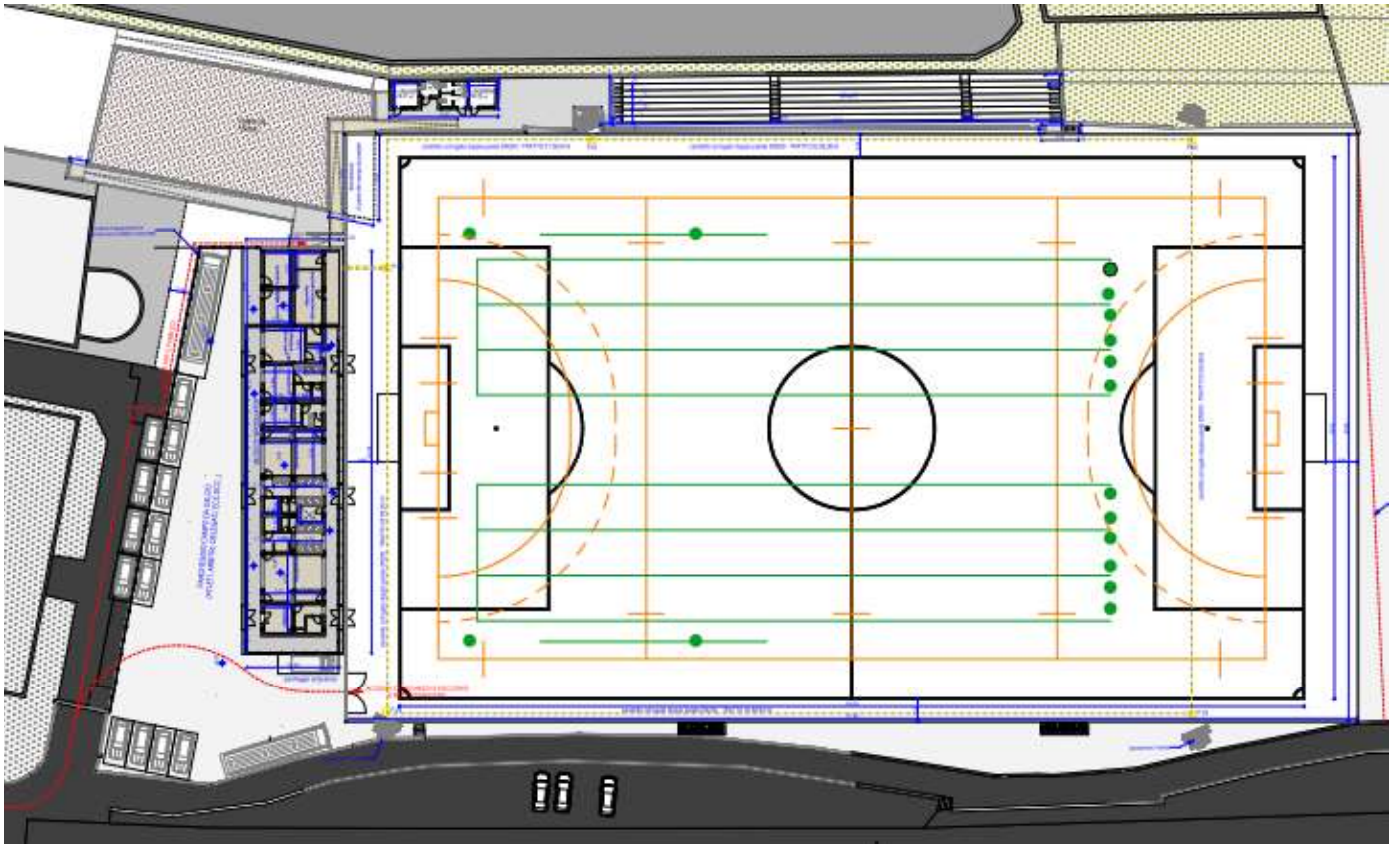
Il recupero del complesso del campo sportivo comunale Siccardi ha molteplici valenze:

- 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.



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.







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.

6.2 Interventi per la risoluzione delle criticità del Rio Siaggia

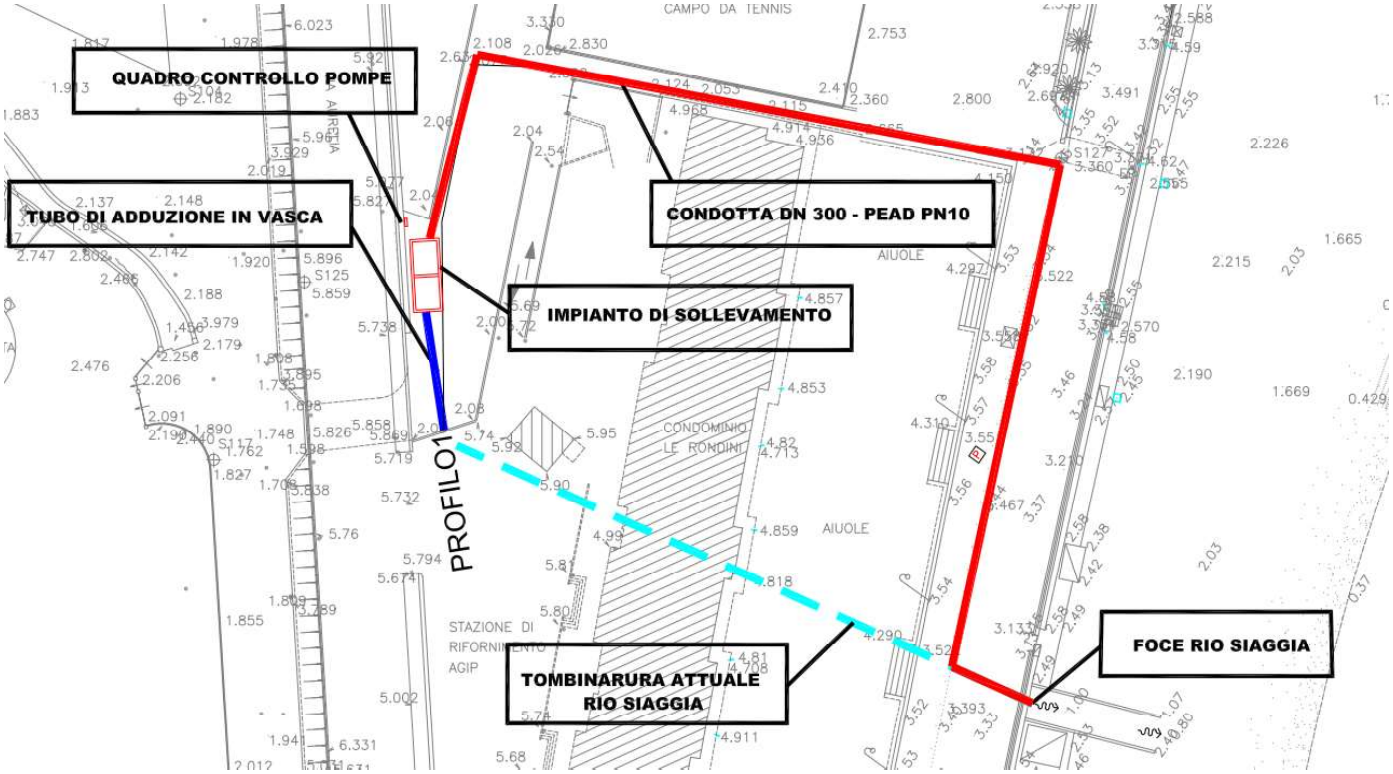
Ai fini di risolvere le criticità presenti del rio Siaggia è stata individuata come attuabile una soluzione che prevede la realizzazione di una stazione di sollevamento con scarico sulla spiaggia, accoppiata a una vasca volano di accumulo.

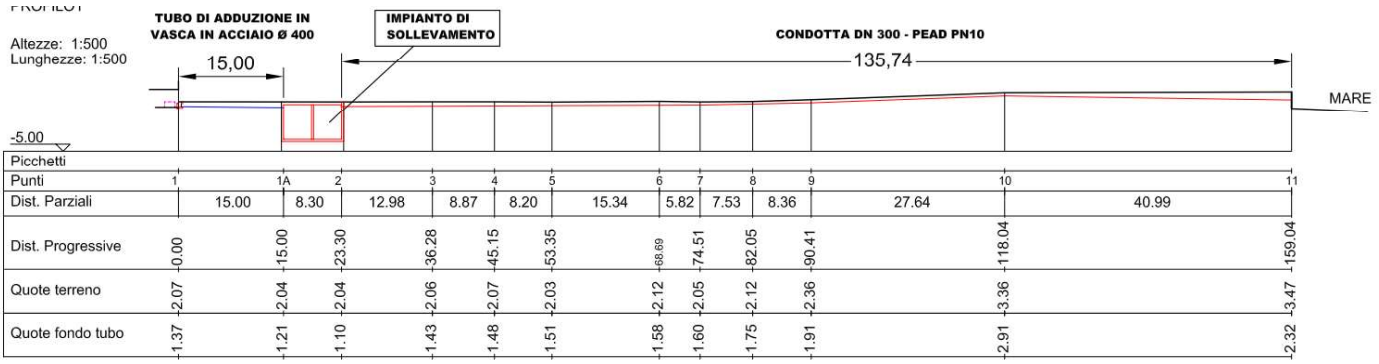
Tale soluzione fa parte dello studio preliminare dell'ing. G. Franzoni per la risoluzione delle criticità del rio Siaggia presso via Serra.

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.

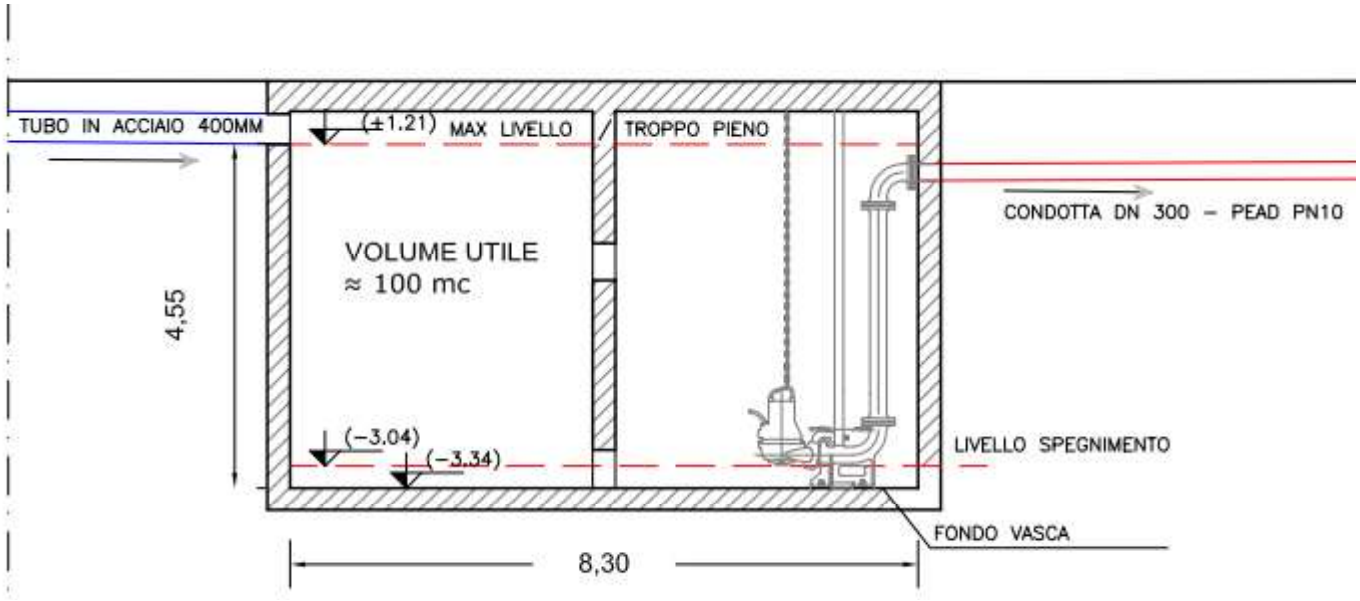
La vasca ipotizzata ha dimensioni in pianta di circa 8x3 m, suddivisa in due parti 4x3 da un setto, e sarà posizionata lungo i parcheggi a valle del sottopassaggio della SS1.

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.





Picchetti														
Punti	1	1A	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Dist. Parziali	15.00	8.30	12.98	8.87	8.20	15.34	5.82	7.53	8.36	27.64	40.99			
Dist. Progressive	0.00	15.00	23.30	36.28	45.15	53.35	68.69	74.51	82.05	90.41	118.04	159.04		
Quote terreno	2.07	2.04	2.04	2.06	2.07	2.03	2.12	2.05	2.12	2.36	3.36	3.47		
Quote fondo tubo	1.37	1.21	1.10	1.43	1.48	1.51	1.58	1.60	1.75	1.91	2.91	2.32		



L'intervento potrà essere suddiviso nei seguenti lotti funzionali:

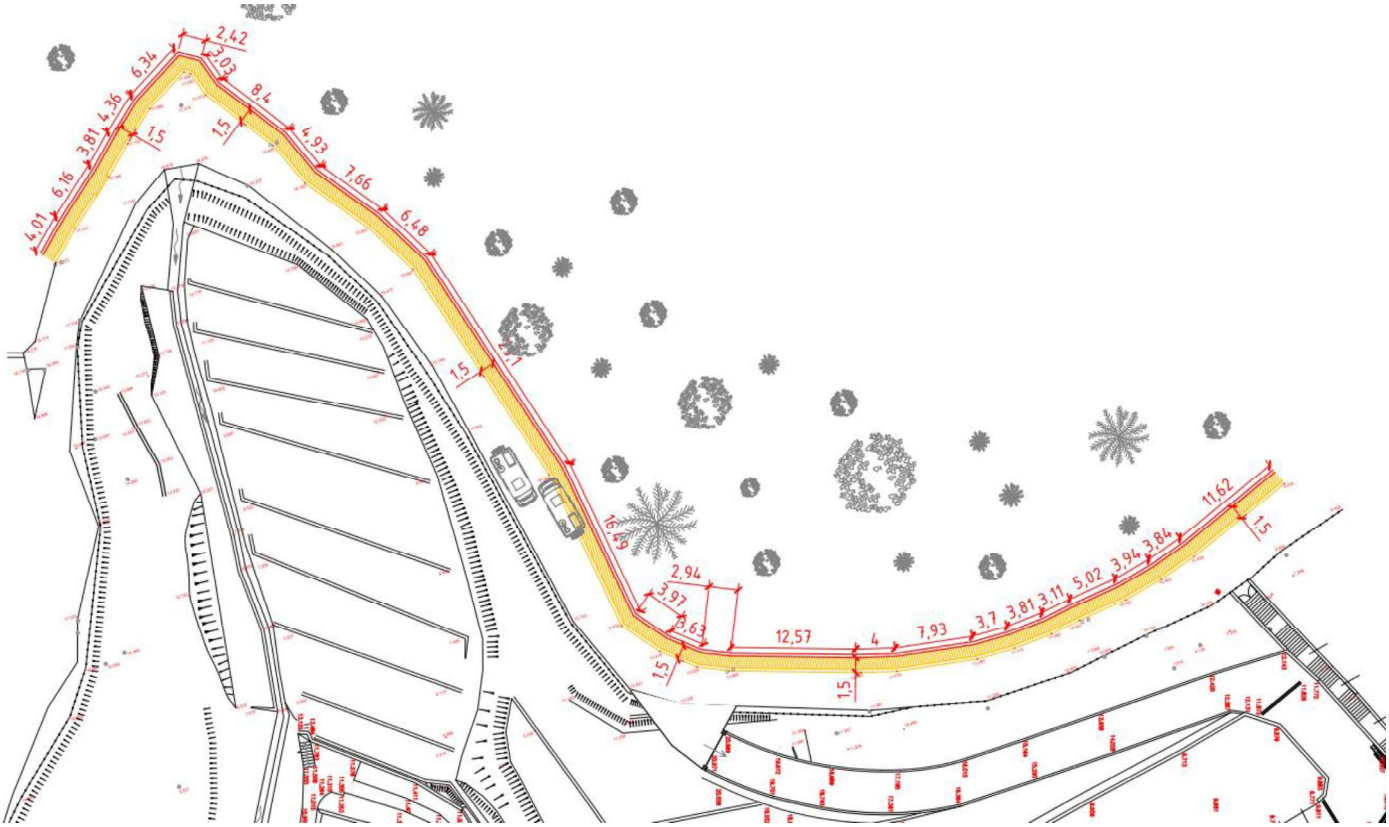
- Lotto 1: realizzazione delle opere in c.a. (vasca)
- Lotto 2: Realizzazione tubazioni e allestimento dell'impianto di sollevamento.

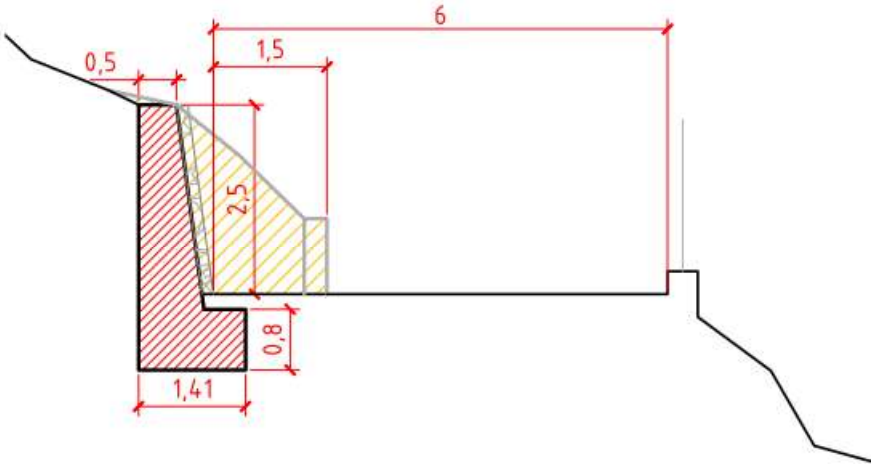
6.3 Allargamento di via dei Pini

L'intervento prevede l'allargamento della sede stradale di via dei Pini in modo da permettere il transito di due camper.

Si prevede di allargare la sede stradale di circa 1,5 metri lato monte per un tratto lungo 170 metri.

Si rende necessario demolire il muretto in c.a. esistente e un tratto di fascia per la profondità di due metri, realizzare un nuovo muro in c.a. rivestito in pietra e rispristinare il pacchetto stradale.





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

L'intervento ha l'obbiettivo 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.

Savona, 28 luglio 2026

I progettisti

Ing. Marco Goso

Arch. Susanna Calcagno