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 tecnico illustrativa obiettivi rigenerazione urbana

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					E	10
C						
B						
A						
0	Giu. 2026	Arch. S. Calcagno	Ing. M. Goso	Emissione	FILE: BOZZA SCHEDA NORMA_20250128.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 E MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO 2
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO 4
3. CRITICITÀ ED ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO 5
   3.1 Stato di pluriennale abbandono del Campo Sportivo Comunale "Siccardi" 5
   3.2 Criticità Idraulica del Rio Siaggia e vulnerabilità dell'asse autostradale 6
   3.3 Adeguamento Viario e Sanatoria Funzionale di Via dei Pini 7
   3.4 Rifunzionalizzazione Immobile 'Residenza al Porto. 7
4. CONCLUSIONI E QUADRO DEI BENEFICI PUBBLICI 8
   4.1 Benefici Sociali e di Rigenerazione per la Comunità 8
   4.2 Benefici Infrastrutturali, viari e di sosta 9
   4.3 Benefici Ambientali, Ecologici e di Garanzia della Mobilità, anche autostradale. 9

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI APPROFONDIMENTO IN ORDINE AGLI OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DI AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 23/2018) 'PORTA DI PONENTE – SUB 4 AREA SPORTIVA' – SPOTORNO (SV)

1. PREMESSA E MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

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 e ambientali degli insediamenti umani, contribuendo a ridurre, allo stesso tempo, il rischio idraulico ed idrogeologico degli stessi.

I criteri per cui ricorrono i presupposti di applicazione di cui all'art. 2 della L.R. 23/2018 sono chiaramente individuati nei seguenti fattori:

- **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 aree urbane** connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali.
- **Presenza di edifici** caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale.

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 e edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di de-impermeabilizzazione dei suoli.

In recepimento di tale quadro normativo, con Deliberazione della Giunta Comunale di Spotorno 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 macro-ambiti sul territorio comunale da fare oggetto di possibili proposte di rigenerazione urbana:

1. **Ingresso litoraneo** al territorio comunale lato levante (località Maremma).
2. **Ingresso litoraneo** al territorio comunale lato ponente (località Serra).

Con la stessa Deliberazione si dava atto che le proposte potevano essere presentate anche da soggetti privati, allo scopo di realizzare un sistema di azioni integrate in grado di innescare un processo di riqualificazione urbana tesa al riutilizzo funzionale di complessi di aree e edifici. Ciò 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, la scelta dei proponenti, convenuta con l'Amministrazione, si è concentrata sul comparto della **"Porta di Ponente"** (Località Serra). Questo snodo non rappresenta un semplice confine territoriale, ma costituisce uno dei due principali ingressi alla città di Spotorno, configurandosi come il vero e proprio "biglietto da visita" per chiunque acceda al centro urbano dal casello autostradale o arrivando da ponente (Noli) percorrendo la Via Aurelia.

Attualmente, la condizione visiva, funzionale e sociale di questo accesso strategico risulta profondamente compromessa. La causa primaria e scatenante di questa criticità urbanistica risiede nello stato di severo, prolungato e manifesto abbandono in cui versano gli ampi e centrali spazi del **complesso sportivo comunale "Siccardi"**. L'area, un tempo polo di aggregazione e vitalità per la comunità, si è progressivamente trasformata in un "vuoto urbano" di notevoli proporzioni.

L'incuria delle sue superfici e la dismissione delle sue strutture hanno innescato un effetto domino sul quadrante circostante, generando fenomeni di degrado ambientale, marginalità e insicurezza percepita, tramutando la zona in una barriera urbanistica che frammenta il tessuto cittadino.

L'individuazione del presente sub-ambito di rigenerazione, direttamente attuabile (l'unico tra quelli prefigurati dal Comune, talchè si è anche espletato il necessario procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., con esito favorevole) scaturisce pertanto dalla volontà di attuare un programma coordinato di interventi capace di eliminare definitivamente la ferita urbana del complesso "Siccardi". L'obiettivo è riconvertire i suoi ampi spazi degradati in nuove funzioni collettive, verdi e infrastrutturali, restituendo la necessaria dignità, sicurezza e attrattività all'intero sistema di ingresso occidentale della città.

Il programma di interventi proposto persegue in maniera coordinata gli obiettivi della L.R. 23/2018 attraverso il recupero di aree attualmente degradate o sottoutilizzate, il miglioramento della qualità urbana e paesaggistica, il potenziamento dei servizi di interesse collettivo, la mitigazione delle criticità infrastrutturali e la riduzione delle condizioni di vulnerabilità idraulica presenti nel comparto. L'intervento si configura pertanto come un'azione integrata di rigenerazione urbana capace di coniugare riqualificazione fisica, recupero funzionale e produzione di benefici pubblici permanenti.

Per rendere economicamente sostenibile l'operazione e attuare una reale rigenerazione del tessuto circostante, la proposta include la conversione d'uso della struttura alberghiera esistente "Residenza al Porto" verso la destinazione residenziale. Tale operazione, comunque di per sé fondata sulla dimostrata insostenibilità economica dell'attività ricettiva legata al mancato sviluppo del progetto di porto turistico antistante e al sottolineato degrado del contesto, permette, oltrechè di mantenere in funzione e di rigenerare al meglio l'edificio e a non condurre anch'esso nel breve periodo ad uno stato di abbandono, di generare un valore aggiunto stabile per il territorio, finanziando le rilevanti opere pubbliche e infrastrutturali previste nel comparto.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Ambito entro cui si intende operare è dunque quello denominato **"Porta di Ponente"**.

La rilevanza strategica dell'ambito deriva dalla sua funzione di cerniera tra il sistema autostradale, la viabilità costiera e il centro urbano di Spotorno, assumendo un ruolo determinante nella percezione complessiva della qualità urbana e paesaggistica della città da parte di residenti e visitatori.

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** di rigenerazione individuato al suo interno è denominato **"Area Sportiva"**. Lo stesso è identificato catastalmente al NCT del Comune di Spotorno al 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.

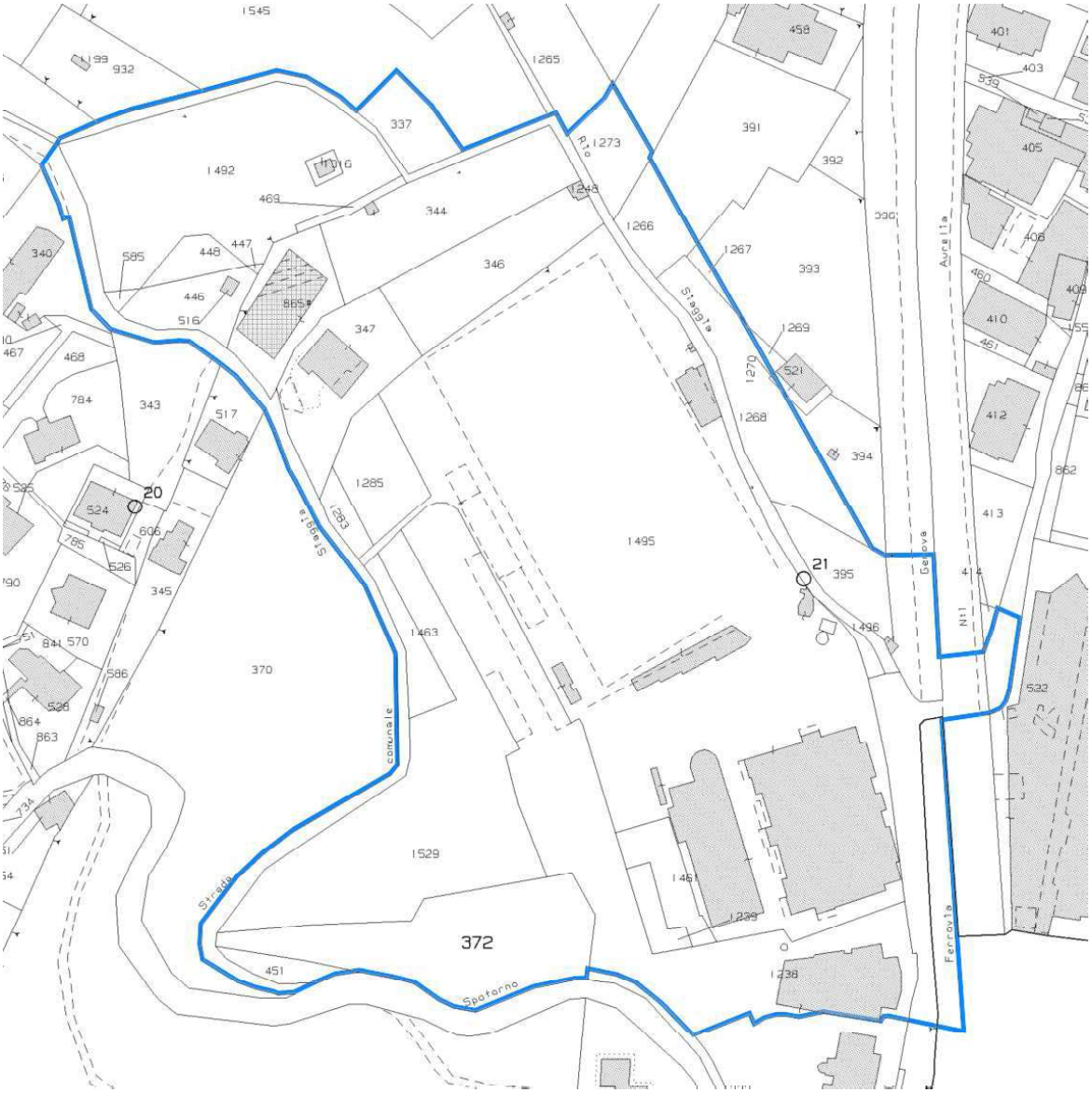


Figura 1: individuazione del sub ambito 4 su catastale

Il contesto di inserimento, di tipo periferico, è caratterizzato da edilizia pubblica e di tipo turistico-ricettivo, inserita in un tessuto poco congestionato e contraddistinto da una modesta densità edificatoria complessiva. All'interno del comparto insiste il complesso immobiliare alberghiero "Residenza al Porto", una struttura in discrete condizioni manutentive e strutturali ma che, a causa di mutamenti radicali nel mercato turistico e della mancata realizzazione delle infrastrutture marittime di progetto a cui era originariamente legata, vive oggi una condizione di oggettiva insostenibilità economica nella sua funzione ricettiva originaria, come comprovato in atti.

3. CRITICITÀ ED ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area è situata in rispondenza della zona di ponente del territorio comunale. Il territorio è caratterizzato globalmente da:

- **Aree abbandonate** ed in manifesto stato di degrado, alternate a complessi immobiliari di recente edificazione.
- **Grado di acclività** variabile lungo l'Ambito.

Le principali criticità rilevate e i relativi elementi di qualificazione all'interno del comparto sono analiticamente descritti di seguito:

3.1 Stato di pluriennale abbandono del Campo Sportivo Comunale "Siccardi"

L'area oggetto di intervento versa in uno stato di gravissimo degrado che ne annulla la funzione originaria e ne fa un forte detrattore visivo ed un vero e proprio problema anche di igiene e di rischio per l'incolumità per chiunque acceda al centro urbano.

- **Criticità ambientali ed edilizie:** Dal punto di vista ambientale, l'assenza totale di interventi manutentivi ha favorito lo sviluppo incontrollato di sola vegetazione infestante bassa e sterpaglie, oltre all'accumulo di depositi illeciti di rifiuti edili e urbani ai margini del comparto. I manufatti edilizi preesistenti, quali ex spogliatoi e biglietterie, mostrano evidenti patologie strutturali dovute a fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo, distacco di intonaci e diffuse infiltrazioni meteoriche dal tetto, a cui si sommano i danni da vandalismo sistemico con infissi divelti e vetrate interamente infrante.

  Per quanto riguarda il campo di gioco, il terreno originale è del tutto inesistente, completamente cancellato da una stratificazione compatta di terra, detriti e piante pioniere che impediscono persino di identificare i confini delle aree sportive, mentre i pali delle porte e le recinzioni superstiti appaio corrosi dall'ossidazione e parzialmente crollati.

- **Impatto sociale:** Questo scenario di abbandono genera un pesante impatto sociale sulla comunità locale: l'indisponibilità di un impianto sportivo adeguato priva la cittadinanza di spazi di aggregazione e, nello specifico, impedisce ai giovani del paese di praticare attività sportiva nel proprio comune di residenza, costringendoli alla migrazione verso i centri limitrofi o all'inattività, alimentando fenomeni di isolamento e disagio giovanile.

- **Obiettivo di rigenerazione:** La rifunzionalizzazione dell'impianto sarà perseguita mediante la realizzazione di un nuovo campo da gioco in erba sintetica idoneo all'attività agonistica, la ricostruzione degli spogliatoi e l'adeguamento delle strutture di servizio esistenti, consentendo il pieno recupero della funzione sportiva originaria e la restituzione alla collettività di un'infrastruttura oggi inutilizzabile.., L'obiettivo strategico del presente progetto si sostanzia nel recupero complessivo di questa ampia area, mirando a trasformarla da simbolo di marginalità a nuovo polo di centralità urbana e sociale. Attraverso la bonifica ambientale, la demolizione dei volumi degradati e la successiva rifunzionalizzazione degli spazi, l'intervento intende restituire alla comunità un'infrastruttura sportiva moderna, inclusiva e polivalente, capace di azzerare il deficit dei servizi locali, favorire l'inclusione sociale e riqualificare l'immagine della città proprio in corrispondenza di uno dei due suoi principali varchi di accesso.

3.2 Criticità Idraulica del Rio Siaggia e vulnerabilità dell'asse autostradale

Il Sub Ambito individuato è caratterizzato da anche da una criticità idraulica in corrispondenza del Rio Siaggia all'intersezione con Via Serra.

Il risultato della progressiva artificializzazione dell'area e dei successivi vincoli imposti al tracciato originario del corso d'acqua è stato la perdita dell'identità del corpo idrico e, di conseguenza, della capacità di smaltimento del medesimo. Ciò comporta la sistematica fuoriuscita delle acque dal pozzetto esistente nei pressi del sottopassaggio della SS1 Aurelia.

Tale criticità trova origine nella progressiva trasformazione antropica della piana e nella conseguente alterazione del naturale sistema di drenaggio delle acque meteoriche. La realizzazione delle principali infrastrutture viarie, ferroviarie e degli insediamenti presenti nell'area ha progressivamente limitato la funzionalità idraulica del tratto terminale del Rio Siaggia, riducendone la capacità di smaltimento durante gli eventi meteorici più intensi.

In particolare, in occasione di eventi meteo-meteorologici intensi, i troppopieno del sistema idraulico entrano costantemente in crisi: la repentina fuoriuscita delle acque dal pozzetto di Via Serra provoca un consistente, immediato e pericoloso ristagno sotto al cavalcavia e nella stessa Via Serra.

Questa criticità strutturale **impone frequenti ed emergenziali chiusure totali della strada**, determinando un serio impatto viario.

Via Serra costituisce infatti il principale e diretto asse di collegamento tra il centro urbano, la costa e il casello autostradale della A10.

Il blocco forzato di questa arteria interrompe bruscamente uno dei flussi logistici primari della città, limitando l'accessibilità a Spotorno e riversando tutto il traffico veicolare pesante e leggero su percorsi alternativi secondari, del tutto inadeguati a reggere tali volumi.

Oltre ai pesanti disagi per residenti e turisti, lo scenario genera una condizione di **pericolo per la circolazione**: l'allagamento improvviso del sottopasso coglie di sorpresa i conducenti in transito e, al contempo, l'interruzione della viabilità principale isola larga parte del quadrante occidentale della città, compromettendo gravemente e in modo inaccettabile i tempi di reazione e i percorsi dei mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco, protezione civile). A queste criticità infrastrutturali si sommano, infine, i rischi di allagamenti alle proprietà private e alle abitazioni site al piano terra della stessa Via Serra, configurando una situazione di rischio complessivo che il presente progetto di rigenerazione individua come priorità da risolvere.

Al fine di superare tale criticità, il progetto di rigenerazione urbana prevede la realizzazione di uno specifico intervento di mitigazione del rischio idraulico, individuato sulla base dello studio preliminare predisposto per la risoluzione delle problematiche del Rio Siaggia. La soluzione progettuale consiste nella realizzazione di una vasca volano di accumulo, associata ad una stazione di sollevamento con recapito finale in prossimità della foce del corso d'acqua.

Il sistema è concepito per laminare le portate di picco che si generano durante gli eventi meteorici più intensi: le acque eccedenti la capacità di smaltimento del tratto terminale del Rio Siaggia verranno temporaneamente invasate all'interno della vasca di accumulo e successivamente rilasciate in modo controllato mediante l'impianto di sollevamento, una volta esaurita l'onda di piena. Le acque saranno quindi convogliate attraverso una condotta forzata dedicata fino alla foce del Rio Siaggia, ripristinando condizioni di funzionamento del sistema idraulico significativamente più sicure rispetto a quelle attuali.

L'intervento si pone pertanto l'obiettivo di ridurre in maniera sostanziale i frequenti allagamenti dell'area di Via Serra e del sottopassaggio della SS1 Aurelia, migliorando la resilienza idraulica del comparto e garantendo maggiori condizioni di sicurezza per la viabilità, per le proprietà private circostanti e per l'accessibilità ai servizi di emergenza.

3.3 Adeguamento Viario e Sanatoria Funzionale di Via dei Pini

Strettamente connesso alla rifunzionalizzazione dell'intero comparto è l'intervento infrastrutturale sulla viabilità, che prevede la progettazione dell'adeguamento e dell'ampliamento geometrico della strada comunale di Via dei Pini, situata in posizione di mezza costa a monte dell'area identificata come Sub Ambito 'Area Sportiva'.

Tale arteria stradale, che funge da fondamentale ed insostituibile asse di collegamento per diverse abitazioni private e complessi residenziali della zona, presenta attualmente gravi carenze geometriche, plano-altimetriche e funzionali che ne compromettono la sicurezza ordinaria.

La sezione stradale si presenta estremamente ridotta e asimmetrica, variando da un minimo di soli 3,7 metri nel punto più stretto a un massimo di 4,5 metri nel tratto più ampio.

Una simile configurazione geometrica, aggravata dal grado di acclività variabile del terreno e dalla presenza di curve a raggio ridotto prive di adeguata visibilità, non garantisce in alcun modo il transito simultaneo e agevole di due autovetture in sensi di marcia opposti.

Questa condizione di marcata strettoia obbliga i conducenti a frequenti, complesse e pericolose manovre per consentire lo scambio, aumentando esponenzialmente il rischio di collisioni, rigature e collisioni contro i muri di contenimento e le recinzioni che delimitano la carreggiata. La mancanza cronica di banchine stradali, di marciapiedi o di percorsi protetti per la mobilità dolce costringe inoltre i pedoni a condividere la ridottissima superficie asfaltata con i veicoli in transito, esponendoli a pericoli, in particolar modo nelle ore notturne a causa dell'insufficienza dei sistemi di illuminazione pubblica esistenti.

La criticità più allarmante è tuttavia rappresentata dall'accessibilità dei mezzi di soccorso, antincendio e di servizio pubblico. Le attuali geometrie stradali non consentono il passaggio agevole dei veicoli di grandi dimensioni, quali le autopompe dei Vigili del Fuoco o i mezzi della Protezione Civile, e rallentano gravemente i tempi di intervento delle ambulanze in caso di emergenza medica a monte del lotto. Via dei Pini si configura pertanto come un imbuto infrastrutturale, il cui livello di servizio risulta inadeguato a sostenere anche il solo carico urbanistico attuale. La definizione dell'adeguamento viario, l'allargamento della sede stradale e la razionalizzazione degli innesti si pongono dunque come parte integrante, imprescindibile e prioritaria del complessivo piano di rigenerazione, configurandosi come un'opera di urbanizzazione necessaria a garantire la pubblica incolumità e a supportare l'assetto insediativo dell'area.

3.4 Rifunzionalizzazione Immobile 'Residenza al Porto.

Il complessivo disegno di rigenerazione urbana trova un ulteriore elemento di qualificazione nella rifunzionalizzazione del complesso immobiliare a destinazione ricettiva presente nel comparto, che è comunque imprescindibile come sostengo economico per tutte le attività di riqualificazione prefigurate e sin qui analizzate. L'edificio, che comprende superfici a RTA e i servizi annessi, sorse originariamente nel 2004 sul presupposto programmatico che venisse realizzato un porto turistico nello specchio d'acqua antistante la struttura, oltre la rotonda della via Aurelia (la famosa 'discarica').

Tale infrastruttura portuale, tuttavia, non si è mai concretizzata e la prospettiva in tal senso è stata infine abbandonata, lasciando la struttura ricettiva priva del suo naturale previsto bacino d'utenza e di fatto isolata ai margini della città, rispetto al mercato turistico per cui era stata concepita.

Il venir meno del quadro infrastrutturale originariamente previsto ha progressivamente modificato le condizioni di contesto nelle quali la struttura era stata concepita, rendendo necessario individuare una funzione maggiormente coerente con le attuali esigenze del territorio e con gli obiettivi di riqualificazione complessiva dell'ambito.

Nonostante gli sforzi dei proprietari che si sono succeduti, i quali hanno sempre garantito buone condizioni manutentive, 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 come oggi non sussistano, nonostante gli sforzi della proprietà, le condizioni tecniche ed economiche che rendano mantenibile economicamente le funzioni turistiche.

Alla luce di tale quadro, l'immobile si presta oggi a una conversione d'uso verso la destinazione residenziale, superando i limiti di un modello ricettivo non più rispondente alle reali dinamiche socioeconomiche locali. Questa trasformazione ne previene il disuso ed il degrado e, come già sottolineato, genera un notevole valore aggiunto per il territorio, in punto di riqualificazione del contesto superando le indicate gravi criticità: d'altronde, l'insediamento di nuovi residenti stanziali permetterà di popolare l'area per l'intero arco dell'anno, anche alimentando l'indotto delle attività commerciali di vicinato in modo continuo.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, il progetto prevede la realizzazione di una dotazione di parcheggi pertinenziali privati di gran lunga superiore agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale prevista. In particolare, a fronte di una dotazione minima ordinariamente commisurata a un posto auto per unità abitativa, il progetto assicura una disponibilità di stalli sostanzialmente doppia rispetto a tale parametro, garantendo un'elevata capacità di assorbimento della domanda di sosta generata dall'insediamento ed eventualmente da altre domande di posti auto per la sosta, comunque fattore di beneficio per il congestionamento stradale e per mantenere i posti auto pubblici nelle vicinanze a favore dell'utenza, anche turistica.

Pur trattandosi, infatti, di parcheggi privati, tale sovra dotazione determina appunto un rilevante beneficio per il comparto, in quanto consente di ridurre la pressione sulla sosta lungo la viabilità pubblica circostante, evitando fenomeni di occupazione impropria degli spazi stradali e contribuendo al miglioramento delle condizioni di circolazione e accessibilità dell'intera area. Infine, l'intervento si configurerà come un modello virtuoso di transizione ecologica grazie alla totale riconversione e all'efficientamento degli impianti termici esistenti. La sostituzione delle vecchie tecnologie con moderni sistemi a pompa di calore ad alta efficienza consentirà di azzerare le emissioni dirette in atmosfera e di ridurre drasticamente i consumi energetici complessivi, allineando l'edificio ai più avanzati standard di sostenibilità.

4. CONCLUSIONI E QUADRO DEI BENEFICI PUBBLICI

La proposta di individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana "Porta di Ponente" – Sub Ambito 4 "Area Sportiva" definisce un modello ottimale di rigenerazione tramite partenariato, pienamente rispondente ai disposti e alle finalità della L.R. n. 23/2018 della Regione Liguria.

L'analisi svolta si confida abbia sufficientemente dimostrato come il superamento dello stato di fatto avvenga attraverso una sinergia tra la riconversione funzionale di un asset privato economicamente insostenibile solo e la fondamentale risoluzione di ormai storiche carenze pubbliche, infrastrutturali e ambientali, del Comune di Spotorno, che solo la prima consente di superare.

Il quadro complessivo dei benefici pubblici e collettivi generati dall'intervento si articola nei seguenti macro-ambiti:

4.1 Benefici Sociali e di Rigenerazione per la Comunità

- **Restituzione della centralità alla struttura sportiva:** La riqualificazione e rifunzionalizzazione del Campo Sportivo Comunale "Siccardi" colma un profondo deficit di servizi locali. La cittadinanza, e in particolare le fasce giovanili, si riappropriano di un'infrastruttura moderna e polivalente, azzerando la migrazione forzata verso i centri limitrofi per lo svolgimento delle attività motorie e ricreative.

- **Correlato superamento delle attuali condizioni di degrado urbanistico ed igienico che caratterizzano l'area sportiva**

4.2 Benefici Infrastrutturali, viari e di sosta

- **Messa in sicurezza e miglioramento funzionale di Via dei Pini:** L'ampliamento e l'adeguamento geometrico della sezione stradale riduce le attuali criticità di circolazione, garantendo il transito simultaneo nei due sensi di marcia, migliora le condizioni di sicurezza per veicoli e pedoni e assicurando la totale accessibilità ai mezzi di soccorso, antincendio e di servizio pubblico a monte dell'area.

- **Dotazione di parcheggi e benefici alla sosta pubblica:** La realizzazione di una dotazione di parcheggi pertinenziali privati ampiamente superiore agli standard urbanistici minimi garantisce il completo assorbimento della domanda di sosta generata dalla nuova funzione residenziale. Ciò evita il trasferimento dei relativi carichi veicolari sulla rete viaria pubblica e contribuisce a mantenere disponibili gli spazi di sosta esistenti a beneficio della collettività, migliorando l'ordinato utilizzo della viabilità locale e dell'asse di Via Serra.

4.3 Benefici Ambientali, Ecologici e di Garanzia della Mobilità, anche autostradale.

- **Riqualificazione del "Biglietto da Visita" cittadino:** La bonifica ambientale dell'area Siccardi e la manutenzione del parco urbano circostante eliminano i fenomeni di degrado visivo e il rischio di depositi illeciti di rifiuti. La zona di ponente recupera appieno la propria dignità architettonica e paesaggistica, accogliendo i flussi provenienti dal casello autostradale con un'immagine urbana ordinata, verde e attrattiva.

- **Recupero paesaggistico dell'ambito urbano di ponente**: il programma di interventi consente la riqualificazione coordinata di aree attualmente degradate o sottoutilizzate, il recupero delle sistemazioni a verde e il miglioramento della qualità percettiva dell'accesso occidentale alla città, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio urbano e costiero.

- **Mitigazione della criticità idraulica del Rio Siaggia e miglioramento dell'accessibilità al casello autostradale (Rio Siaggia):** L'eliminazione dei troppopieno e il ripristino della corretta capacità di smaltimento del Rio Siaggia assumono una rilevanza strategica fondamentale per la logistica comunale e sovracomunale. Risolvere il frequente ristagno idrico nel sottopasso di Via Serra significa **azzerare le frequenti e critiche chiusure stradali di emergenza** che oggi paralizzano l'asse di collegamento diretto con il casello dell'autostrada A10. L'intervento garantisce la continuità della circolazione stradale in qualsiasi condizione meteo, tutela l'incolumità dei conducenti sorpresi dagli allagamenti improvvisi e mette in sicurezza i percorsi dei mezzi di soccorso e di protezione civile, azzerando al contempo il rischio di danni alle abitazioni e proprietà private poste al piano terra di Via Serra.

- **Decarbonizzazione e Transizione Energetica:** La riconversione impiantistica dell'immobile "Residenza al Porto", tramite il passaggio a sistemi integrati a pompa di calore ad alta efficienza energetica, azzera le emissioni dirette di CO_2 in atmosfera del complesso edilizio. L'edificio si trasforma così in un presidio ecologico allineato ai più avanzati standard comunitari.

Occorre altresì evidenziare come la rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Residenza al Porto" non costituisca un intervento isolato o avulso dal più ampio progetto di rigenerazione urbana, bensì rappresenti l'elemento essenziale che consente la concreta attuazione dell'intero disegno di riqualificazione del comparto. La struttura ricettiva venne infatti originariamente concepita e realizzata nell'ambito di uno scenario di sviluppo territoriale che prevedeva la realizzazione del porto turistico antistante, infrastruttura che non ha mai trovato attuazione e la cui prospettiva risulta ormai definitivamente superata. Il venir meno di tale presupposto ha progressivamente privato l'immobile del contesto economico e funzionale per il quale era stato progettato, determinando una situazione di crescente difficoltà gestionale e di sostanziale inadeguatezza della destinazione originaria rispetto alle attuali dinamiche del mercato turistico locale.

In tale quadro, il mantenimento dell'attuale funzione ricettiva non appare in grado di assicurare adeguate condizioni di sostenibilità economica, con il concreto rischio di assistere ad un progressivo depauperamento del bene e, conseguentemente, alla futura

formazione di un ulteriore elemento di degrado urbano all'interno di un contesto già caratterizzato da significative criticità. La conversione alla destinazione residenziale, comunque necessaria per conseguire gli altri obiettivi per le ragioni sopra evidenziate, consente invece di preservare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, garantendone la piena funzionalità e generando le risorse necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi infrastrutturali previsti dal programma di rigenerazione.

Sotto questo profilo, la proposta realizza un equilibrato contemperamento tra interesse privato e interesse pubblico, poiché la trasformazione funzionale dell'immobile costituisce il presupposto economico indispensabile per il recupero dell'area sportiva comunale, per la risoluzione delle criticità idrauliche del Rio Siaggia, per l'adeguamento della viabilità locale e per la complessiva riqualificazione dell'accesso occidentale alla città. In assenza di tale operazione non risulterebbero infatti concretamente perseguibili, tanto meno con le medesime modalità e celeri tempistiche, gli obiettivi di rigenerazione urbana individuati dall'Amministrazione Comunale. Ne consegue che il beneficio collettivo generato dall'intervento non si situa nella riqualificazione dell'immobile esistente, ma si estende all'intero comparto urbano, traducendosi in un miglioramento permanente delle condizioni infrastrutturali, ambientali, sociali e paesaggistiche di una delle principali porte di accesso al territorio comunale.

In conclusione, l'Amministrazione Comunale, recependo il progetto di Rigenerazione Urbana, attua un programma strategico di forte utilità pubblica, senza gravare sulle risorse finanziarie dell'Ente e senza produrre nuovo consumo di suolo; l'intervento risolve una vulnerabilità infrastrutturale da troppo tempo critica, trasformando un quadrante d'ingresso instabile e marginale in un nuovo polo urbano di eccellenza, sicurezza, sostenibilità e coesione sociale per la città di Spotorno.

Savona, 22 giugno 2026

I progettisti

Ing. Marco Goso

Arch. Susanna Calcagno