

PUC 2011 COMUNE DI LOANO

Piano Urbanistico Comunale

Legge Regionale 36/1997 e s.m.i.

LA STRUTTURA INSEDIATIVA

DF. D1

VENETO PROGETTI

D.R.E./AM ITALIA

Gruppo di lavoro

PROGETTISTI

Urbanista Raffaele Geromettа VENETOPROGETTI
Urbanista Daniele Rallo VENETOPROGETTI
Urbanista Lisa De Gasper VENETOPROGETTI
Urbanista Valeria Polizzi VENETOPROGETTI

Urbanista Laura Gatto VENETOPROGETTI
Architetto Maria Guzzon VENETOPROGETTI
Urbanista Francesco Pozzobon VENETOPROGETTI
Urbanista Fabio Vanin VENETOPROGETTI

VALUTAZIONE AMBIENTALE

Ingegnere Elettra Lowenthal VENETOPROGETTI
Dott. Amb. Lucia Foltran VENETOPROGETTI
Ingegnere Chiara Luciani VENETOPROGETTI

Dott. For. Antonio Gabellini DREAM
Dott. For. Lorenzo Mini DREAM
Dott. in Scienze Agronomiche Guido Tellini DREAM

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Geologo Roberto Giannini DREAM
Dott. For. Guglielmo Londi DREAM
Geologo Leonardo Moretti DREAM
Dott. Agr. Sandro Pagnini DREAM
Dott. in Scienze Forestali Simone Scopetani DREAM

Angelo Vaccarezza
Il Sindaco

Ing. Luciano Vicinanza
Dirigente 3° Settore Gestione Territorio e Demanio

Arch. Bruno Benerecetti
Responsabile Ufficio Urbanistica

Dott.Francesco Musumarra
Il Segretario Comunale

PUC 2011 COMUNE DI LOANO

DESCRIZIONE FONDATIVA - DF. D1

La struttura insediativa

INDICE

1 PREMESSA 2
2 EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI 3
2.1 Descrizione dell'elaborato grafico 3
2.2 Sintesi dei risultati 4
2.2.1 Struttura urbana 4
2.2.2 Nuclei storici e polarità urbane 4
2.2.3 Unità insediative 5
2.2.4 Tessuti edilizi 5
2.2.5 Tipologie e morfologie edilizie 6
3 RAPPORTO DI COPERTURA DELLE ZONE ATTUATE DEL PRG (B, BH, ZR, C, CC) .. 8
3.1 Descrizione dell'elaborato grafico 8
3.2 Sintesi dei risultati 8
4 IL TESSUTO INSEDIATIVO COMPRESO TRA L'AURELIA E LA FERROVIA 11
4.1 Descrizione dell'elaborato grafico 11
4.2 Sintesi dei risultati 12
5 LA STRUTTURA PRODUTTIVA E TURISTICA 15
5.1 Descrizione dell'elaborato grafico 15
5.2 Sintesi dei risultati 15

1 PREMESSA

La L.R. 36/1997 e s.m.i. definisce che uno degli elementi costitutivi della Descrizione Fondativa è l'analisi della struttura insediativa (Art. 25, comma 2, lett. d). Il presente documento descrive la struttura insediativa del territorio comunale, articolata secondo una serie di temi peculiari per la città di Loano:

- l'evoluzione storica della città: per meglio comprendere i fenomeni di trasformazione morfologica del territorio e della città di Loano sono necessari ulteriori approfondimenti legati alla lettura della "città storica" oltre che del patrimonio edilizio;
- la lettura delle prestazioni dei vari tipi di insediamento in rapporto alle pertinenze degli edifici e al sistema degli spazi aperti: per meglio comprendere il grado di copertura vegetazionale della città ossia il grado di rigenerazione ecologica della città;
- il tessuto insediativo compreso tra l'Aurelia e la Ferrovia: per individuare in maniera puntuale i vuoti urbani e le aree di degrado del territorio, che costituiscono importanti occasioni per la riqualificazione e la ristrutturazione della città;
- la struttura del sistema turistico e produttivo: per identificare gli elementi di criticità e i valori del sistema, funzionali al rilancio della città turistica e alla riqualificazione della città produttiva.

Per ogni elaborato grafico è stata prodotta una scheda articolata in due parti principali:

- descrizione dell'elaborato grafico: espone brevemente il tema oggetto di indagine e definisce le modalità e i criteri adottati per la costruzione dell'elaborato;
- sintesi dei risultati: definisce sinteticamente gli elementi di criticità e i valori del territorio al fine di esplicitare gli obiettivi per limitare i punti di debolezza del territorio da un lato, e per valorizzare i punti di forza dall'altro.

2 EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI

Elaborato: DF. D1.1 - Evoluzione storica degli insediamenti

Base cartografica di riferimento: Carta Tecnica Regionale Numerica (1991)

Altri riferimenti: Analisi P.R.G.

Estensione territoriale ed inquadramento: Territorio comunale – Tessuto edilizio di Loano e Verzi

Fonte: Comune Loano

Metodologia: Analisi del PRG vigente, fotointerpretazione e sopralluoghi

Elementi geometrici prodotti: poligoni e testi

Scala di lavoro: scale 1: 5 000, 1: 2 000

Scala di restituzione: scala 1: 2 000

2.1 Descrizione dell'elaborato grafico

La lettura dell'evoluzione storica del capoluogo, del nucleo di Verzi e del sistema di borghi storici (Borgo Castello, Meceti, Mazzocchi) costituisce elemento imprescindibile per la comprensione delle caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche della città e per l'interpretazione dei processi di trasformazione del tessuto insediativo al fine di governare le trasformabilità della struttura urbana, compatibilmente con i valori del territorio da tutelare e valorizzare.

L'interpretazione delle dinamiche evolutive della città è funzionale alla definizione dei caratteri tipologici, morfologici della struttura insediativa e all'individuazione di assetti compatibili con le caratteristiche strutturali del territorio, considerando i beni identitari e le stratificazioni degli usi che storicamente hanno contribuito a realizzare l'armatura urbana di Loano.

L'elaborato è strutturato in modo tale da individuare i seguenti livelli di lettura storica della città costruita:

- i centri storici, ossia i nuclei di più antica formazione che costituiscono l'armatura storica della città;
- gli edifici costruiti anteriormente al 1930;
- gli edifici del periodo fascista, tra il 1930 e il 1950
- gli edifici del secondo dopoguerra, tra il 1950 e il 1963;
- gli edifici realizzati negli anni Sessanta-Settanta (1963-1975);
- gli edifici costruiti tra il 1975 e il 1988;
- gli edifici realizzati nell'ultimo ventennio, tra il 1988 e il 2010.

I temi e i processi su cui è necessario focalizzare l'attenzione sono rivolti sia all'organismo territoriale composito, alla "scala territoriale", sia alla morfologia e tipologia dei fabbricati, alla "scala edilizia":

- Struttura urbana.

  Comprensione del contesto territoriale su cui si colloca l'armatura urbana in termini di criticità da un lato e di opportunità dall'altro. Ciò significa valutare le relazioni del territorio di Loano con i territori contermini e individuare i valori storici e i punti nodali attorno ai quali si fonda il sistema insediativo.
- Nuclei storici e polarità urbane.

  Identificazione delle identità urbane, dei modelli insediativi e delle polarità storiche e architettoniche.
- Unità insediative.

Individuazione dei rapporti che legano parti di territorio costruito con il contesto paesaggistico di riferimento. L'obiettivo è individuare i caratteri insediativi e paesaggistici degli insediamenti.

- Tessuti edilizi.

  La lettura del tessuto edilizio, ossia analisi dei rapporti tra il costruito e il non costruito, tra edificato e assi ordinatori e quindi interpretazione dei sistemi di relazioni intercorrenti tra gli elementi che compongono e definiscono l'armatura urbana (edifici, lotti di pertinenza, accessi, poli).
- Tipologie e morfologie edilizie.

  La lettura delle tipologie edilizie e delle morfologie del costruito, al fine di definire particolari schemi strutturali, di organizzare determinati impianti distributivi e di comporre singole soluzioni formali degli edifici.

2.2 Sintesi dei risultati

La lettura dell'evoluzione storica della città e degli insediamenti secondo i criteri definiti nel paragrafo precedente hanno fatto emergere una serie di peculiarità della struttura insediativa, dalla scala ampia alla scala di dettaglio.

2.2.1 Struttura urbana

Il territorio urbanizzato del Comune di Loano si caratterizza per la presenza di due organismi territoriali compositi, costituiti cioè da un insieme di nuclei connessi tra loro che danno luogo ad ambiti dotati di una propria identità e riconoscibilità:

- Loano

  Si connota per una struttura urbana per lo più consolidata, ad elevata densità, caratterizzata prevalentemente da un patrimonio edilizio degli anni Sessanta-Settanta e da un impianto urbanistico organizzato e orientato sull'antica Via Aurelia.
- Verzi.

  È una realtà urbano-rurale che ha mantenuto inalterati i propri caratteri di nucleo isolato nella porzione pedecollinare del territorio, dai connotati fortemente rurali. È caratterizzata da un impianto urbanistico che si sviluppa lungo l'asse nord-sud che storicamente collegava la fascia costiera con l'entroterra.

2.2.2 Nuclei storici e polarità urbane

All'interno dell'organismo territoriale composito di Loano è riconoscibile una polarità urbana (Loano) e tre nuclei storici minori, che costituiscono la matrice originaria dell'insediamento di Loano:

- Borgo Castello;
- Meceti;
- Mazzocchi.

Loano costituisce il nucleo di più antica formazione, rappresenta la polarità storica del territorio comunale, sia sotto il profilo storico-architettonico e culturale, sia sotto il profilo paesaggistico. È oggi riconoscibile in quanto consolidata in un assetto urbanistico che permane da circa due secoli.

Borgo Castello, Meceti e Mazzocchi rappresentano gli insediamenti dotati di strutturazione urbana, anche se di dimensioni minime, il cui insieme di tessuti edilizi e di spazi di uso pubblico permangono sia sotto il profilo morfologico e che tipologico.

2.2.3 Unità insediative

Gli insediamenti organizzati nella forma di centri urbani (Loano), nuclei urbano-rurali (Verzi) e borghi storici (Borgo Castello, Meceti e Mazzocchi) presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche differenti:

Insediamenti storici e nuclei urbano-rurali

- caratteri orografici e morfologici del territorio (crinali, poggi, reticolo idrografico);
- assi ordinatori e percorsi storici;
- articolazione e distribuzione degli assi di impianto degli insediamenti rispetto alle morfologie del territorio;
- impianti storici e polarità urbane;
- architetture storiche ed elementi di valore paesaggistico.

Insediamenti di recente impianto

- densità edilizie;
- rapporto tra costruito e non costruito;
- assi di impianto principali;
- morfologia dei lotti e tipologie edilizie prevalenti;
- dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico.

2.2.4 Tessuti edilizi

Sono riconoscibili i seguenti tessuti edilizi:

- Tessuto storico di Loano e borghi storici (Borgo Castello, Meceti, Mazzocchi).
  È strutturato sull'ordine e sulla regolarità. Gli ambiti dei centri e dei nuclei storici comprendono spazi edificati e non, per i quali il PRG vigente riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi inedificati, del ripristino delle funzioni urbane.
- Tessuto urbano-rurale di Verzi.
  Si riconosce il rapporto tra urbanizzato e territorio/paesaggio e si individuano elementi di valore storico-testimoniale localizzati nel territorio extraurbano o ai margini del continuum urbano (città storica e città consolidata).
- Tessuto urbano consolidato.
  Comprende i tessuti stabilmente configurati, prodotti dalla pianificazione attuativa del dopoguerra. È caratterizzato da una struttura compatta ad alta densità edilizia; presenta una commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali e artigianali fortemente connesse alla residenza.
- Tessuto da riqualificare.

Comprende ambiti urbani consolidati, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è riconoscibile una forma urbana né una struttura funzionale (gerarchia delle strade, spazi pubblici, accessibilità, etc.) ed è caratterizzata da situazioni di degrado urbano e urbanistico. Vi sono alcune situazioni di degrado urbanistico all'interno del tessuto insediativo di Loano e in alcune aree di frangia che costituiscono importanti occasioni per la riqualificazione e la ristrutturazione della città.

- Tessuto diffuso e sparso.

  È un tessuto di più recente formazione, interstiziale o di frangia, non sufficientemente dotato delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi. Presenta una discontinuità e/o eterogenetià degli insediamenti e si connota per la presenza di specifici caratteri tipologici e morfologici.

2.2.5 Tipologie e morfologie edilizie

Nel territorio comunale di Loano si riconoscono sette fondamentali tipologie e morfologie edilizie:

- Casa a schiera.

  Caratterizza una parte considerevole del tessuto edilizio di Loano, risale ai secoli XIV e XV e presenta una configurazione geometrica allungata del lotto su cui insiste, con il lato minore prospiciente il percorso matrice. Il tipo edilizio si sviluppa verticalmente secondo un numero di 2-3 piani che in alcune situazioni raggiunge i 5-6 piani.

- Corte agricola.

  È un tipo edilizio notevolmente articolato sia planimetricamente che come sviluppo di prospetti, è concepito per ospitare famiglie numerose o anche nuclei plurifamigliari. Frequente è la presenza di logge e porticati con funzione di filtro tra il fondo agricolo e i diversi volumi connessi alla produzione agricola (granai, fienili, depositi attrezzi, stalle, cantine, etc.). Rispetto alla casa a schiera, la cui organizzazione spaziale è rivolta verso la strada, la corte agricola è rivolta verso l'interno. Lo spazio interno della corte agricola, su cui spesso si affaccia il portico, rappresenta una soluzione distributiva degli spazi che rende autonomo il complesso edilizio e lo rivolge interamente verso l'interno.

- Casa in linea derivante da meccanismi di stratificazione edilizia di case a schiera.

  Deriva dalla stratificazione di più unità a schiera, con sopraelevazione di uno o due piani, rifacimento e unificazione delle scale originali. A seconda che l'accorpamento sia effettuato su due o su quattro elementi a schiera, può risultare un edificio con uno o due alloggi per piano, in cui la distribuzione fisica dell'impianto lineare è ben definita e visibile.

- Casa in linea tradizionale.

  Risale ai secoli XVIII e XIX, è definita da una struttura compatta ad alta densità edilizia che ha caratterizzato le fasi di espansione del secondo dopoguerra. Si sviluppa linearmente su due o più piani ed è suddivisa verticalmente in più alloggi serviti da una scala in comune. All'interno di questi caratteri tipologici generali, l'edificio in linea si articola in due fattispecie:

  1) La casa in linea tradizionale, caratterizzata da un numero variabile di alloggi raggruppati attorno ad una scala e costituenti un'unità edilizia elementare, che può ripetersi in serie;
  2) Il villino signorile, caratterizzata da un solo corpo elementare edificato, con le testate libere e sistemata a giardino su tutti i lati.

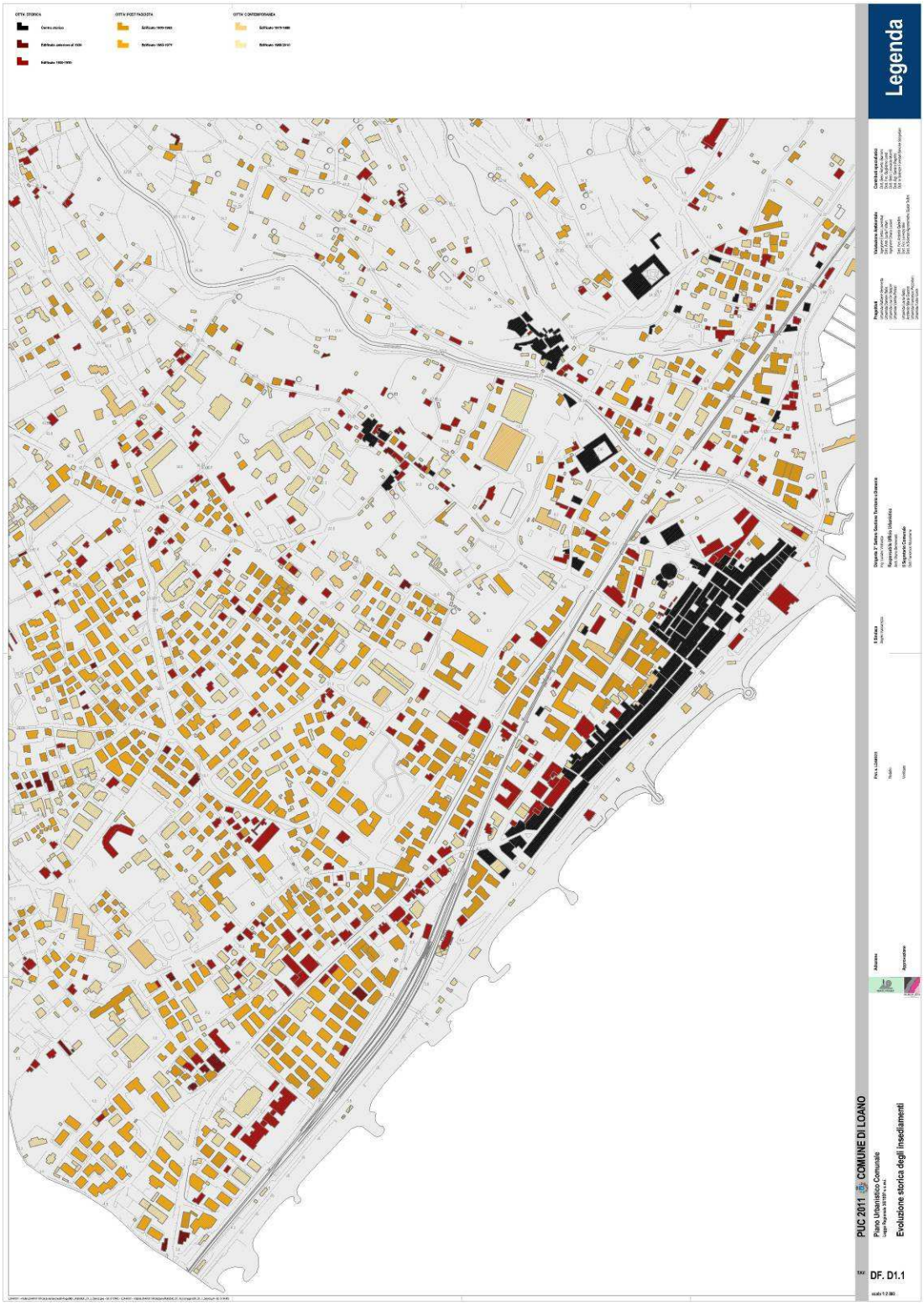


Figura 1 - Estratto DF. D1.1 - Evoluzione storica degli insediamenti

3 RAPPORTO DI COPERTURA DELLE ZONE ATTUATE DEL PRG (B, BH, ZR, C, CC)

Elaborato: DF. D1.2 - Rapporto di copertura delle zone attuate del PRG (B, BH, ZR, C, CC)

Base cartografica di riferimento: Carta Tecnica Regionale Numerica (1991)

Altri riferimenti: P.R.G. vigente

Estensione territoriale ed inquadramento: Territorio comunale – Ambiti urbanizzati di Loano e Verzi

Fonte: Comune Loano

Metodologia: Analisi del PRG vigente e fotointerpretazione

Elementi geometrici prodotti: poligoni e testi

Scala di lavoro: scale 1: 5 000, 1: 2 000

Scala di restituzione: scala 1: 5 000

3.1 Descrizione dell'elaborato grafico

L'elaborato fornisce una lettura sintetica del rapporto tra gli spazi costruiti e gli spazi non costruiti e permette di fare dei ragionamenti in merito al grado di copertura vegetazionale dei tessuti edilizi e al tasso di rigenerazione ecologica della città. Ha una duplice funzione, da un lato quella di identificare dei macro ambiti con caratteristiche morfologiche simili, e dall'altro quello di comprendere il livello di impermeabilizzazione del suolo. L'obiettivo che ne deriva è duplice:

- individuare delle soluzioni di continuità della città verde: viali alberati, parchi, giardini, percorsi;
- identificare le situazioni di criticità derivanti dall'elevato rapporto tra la città costruita e il sistema degli spazi aperti, ossia da fenomeni di impermeabilizzazione del suolo.

La lettura del rapporto di copertura è stata effettuata sulle zone attuate del Piano Regolatore Generale "Berio" approvato con D.P.G.R. n. 372 del 02/12/1998 e successive varianti:

- Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto;
- Zone "BH" ex colonie e edifici e aree di patrimonio comunale;
- Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica;
- Zone "C" residenziali di espansione;
- Zone "CC" insediamenti normati dal P.R.G. già in vigore, in corso di attuazione.

Sono stati individuati tre gradi di copertura del suolo:

- rapporto di copertura superiore al 40% della superficie di zona;
- rapporto di copertura compreso tra 25% e 40% della superficie di zona;
- rapporto di copertura inferiore al 25% della superficie di zona.

3.2 Sintesi dei risultati

L'elaborato fornisce un primo livello di lettura del grado di copertura vegetazionale del costruito, ossia del rapporto tra la superficie coperta dei fabbricati e le pertinenze su cui tali organismi edilizi insistono. Il tessuto edilizio presenta alcuni caratteri particolari e alcuni elementi di criticità che sinteticamente sono riassunti ed elencati di seguito:

- La struttura dell'urbanizzato risulta di stampo policentrico, dove il capoluogo risulta essere l'ambito di maggiore estensione, continuo e saturo, sviluppatosi a ridosso della costa e in modo lineare lungo l'antica Via Aurelia; altre polarità sono rappresentate dal sistema dei borghi storici e dalla frazione di Verzi, sviluppatasi ai piedi dell'ambito collinare e dotata di propria identità e riconoscibilità.
- L'antica Via Aurelia funge da elemento ordinatore del costruito e degli spazi scoperti; lungo tale asse orizzontale si è storicamente sviluppato il tessuto edilizio ad alta densità. Dalla lettura del grado di copertura degli spazi che si attestano sull'asse si evince come:
    1) la strada storica costituisca un degli elementi determinanti nei processi evolutivi della struttura insediativa;
    2) il basso indice di copertura vegetazionale dell'urbanizzato costituisce una barriera fisica che interrompe la continuità della città verde che dall'entroterra cerca di insinuarsi fino alla costa.
- È riconoscibile un ambito urbano di dimensioni considerevoli, situato indicativamente in località Prigliani, in cui è riconoscibile un omogeneo rapporto tra il costruito e il non costruito. Si tratta del tessuto edilizio del secondo dopoguerra che si sviluppa radialmente attorno al nodo di Largo Goldoni.
- Proseguendo verso l'entroterra il rapporto tra lo spazio costruito e quello non costruito diminuisce progressivamente. Ciò significa che aumenta progressivamente il grado di copertura vegetazionale: il tipo edilizio prevalente è a bassa densità (1-2 piani) e presenta spazi scoperti più ampi, legati parzialmente alla produzione agricola.
- Nella sinistra orografica del Torrente Nimbalto, ossia nella porzione sud-orientale del territorio comunale (in prossimità di località Vignasse), è identificabile un tessuto edilizio che si caratterizza in modo particolare per la presenza di un sistema di spazi verdi, giardini e viali integrato ed organico. Spicca il modello della "villa liberty".
- Anche il tessuto urbano di Verzi presenta un buon rapporto tra l'edificato e il sistema degli spazi aperti. Rispetto al passato ha perso progressivamente l'originaria vocazione agricola: il fondo agricolo in talune situazioni è stato infatti sostituito, anche se parzialmente, dal giardino.

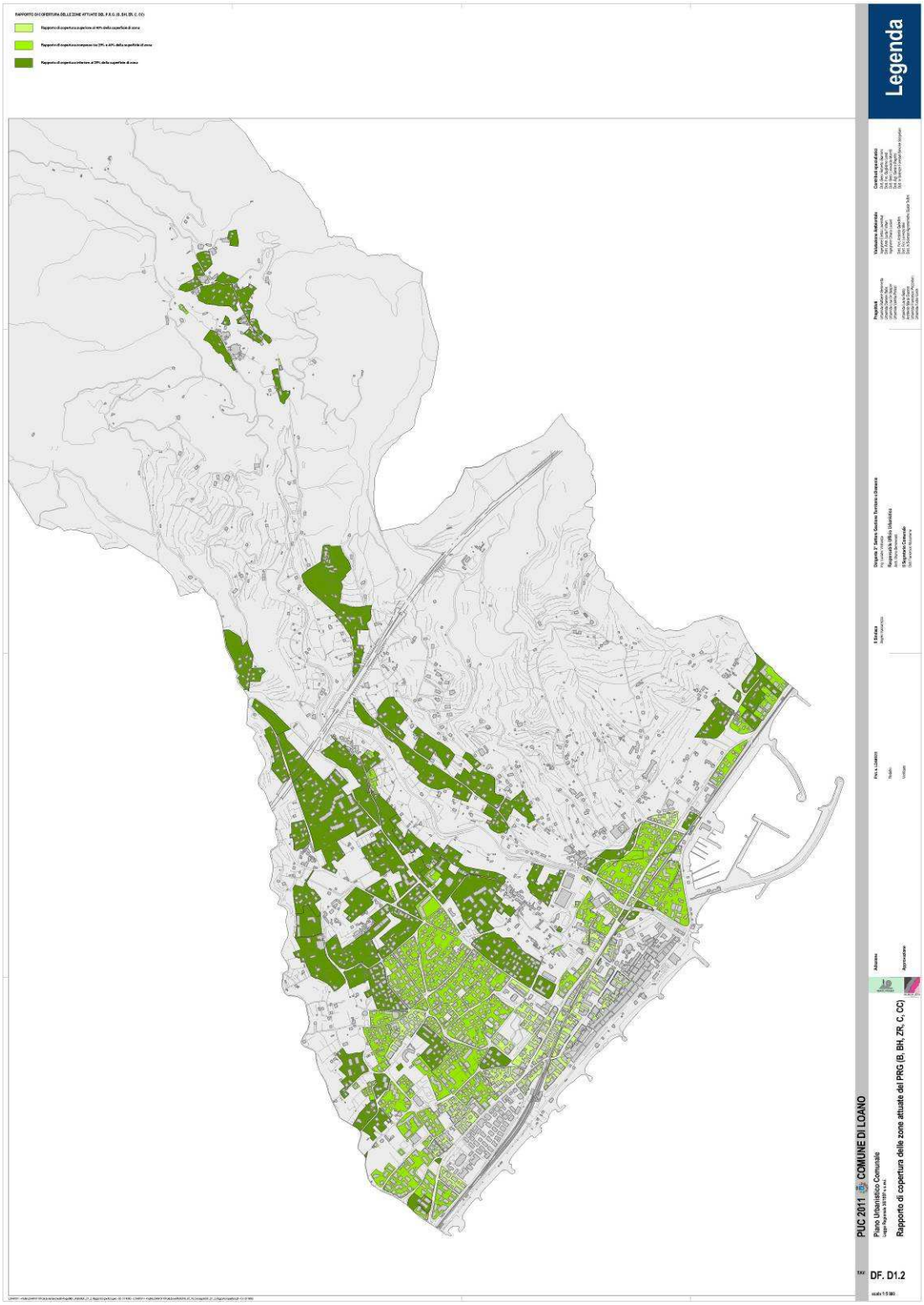


Figura 2 - Estratto DF. D1.2 - Rapporto di copertura delle zone attuate del PRG (B, BH, ZR, C, CC)

4 IL TESSUTO INSEDIATIVO COMPRESO TRA L'AURELIA E LA FERROVIA

Elaborato: DF. D1.3 - Il tessuto insediativo compreso tra l'Aurelia e la ferrovia

Base cartografica di riferimento: ortofoto 2010 (scale 1: 2.000 / 1:5.000)

Altri riferimenti: P.R.G. vigente

Estensione territoriale ed inquadramento: Territorio comunale – Ambito compreso tra l'Aurelia e la ferrovia

Metodologia: Fotointerpretazione, sopralluoghi, incontri con gli uffici tecnici comunali

Elementi geometrici prodotti: poligoni e testi

Scala di lavoro: scale 1: 5 000, 1: 2 000

Scala di restituzione: scala 1: 2 000

4.1 Descrizione dell'elaborato grafico

L'elaborato fornisce una lettura degli spazi costruiti e non costruiti che si attestano sulla Via Aurelia e sulla ferrovia Genova-Venitimiglia e del tessuto edilizio compreso tra i due assi infrastrutturali. La qualificazione di questa parte di città sotto molteplici aspetti, ossia mediante il rinnovo del patrimonio del patrimonio edilizio, la riorganizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e la ridefinizione del sistema delle accessibilità, costituisce l'occasione per rilanciare la città nel suo duplice aspetto: Loano "città del turismo" e Loano "città della residenza".
I temi principali sono:

- Viabilità di scorrimento territoriale.

  È rappresentata principalmente dalla strada provinciale n. 1 "Aurelia", che si sviluppa in prossimità della linea di costa e collega tutte le località della costa ligure, e in secondo luogo dalla strada provinciale n. 25, che collega la città di Loano con i centri di Boissano e Toirano.

  L'ipotesi di realizzare l'Aurelia bis offre l'opportunità per declassare l'attuale asse di scorrimento a viabilità di rango comunale, attuando una serie di misure di mitigazione del traffico al fine di migliorare la permeabilità tra le parti di città, quella storica e turistica a sud e quella residenziale consolidata a nord.

- Ferrovia Genova-Ventimiglia.

  Costruita quasi interamente a binario unico, si sviluppa lungo tutta la costa del ponente ligure, dal capoluogo genovese fino al confine con la Francia.

  Lo spostamento a monte dell'attuale ferrovia Genova-Ventimiglia e il riutilizzo del sedime ferroviario da dismettere costituisce l'occasione per riordinare e riqualificare la fascia costiera e funge da risorsa per lo sviluppo della città di Loano.

  Con la Legge Obiettivo 443/2001 il progetto Genova-Ventimiglia nella tratta Andora-Finale Ligure è stato inserito nelle opere strategiche ed ha visto l'approvazione, da parte del CIPE del Progetto Preliminare nel 2005. Il progetto prevede la dismissione della stazione di Loano e della attuale linea ferroviaria e lo spostamento a monte della linea con le nuove stazioni di Borghetto S. S. e Pietra Ligure. Nello scenario di sviluppo turistico della città di Loano la dismissione dell'attuale linea ferroviaria costituisce infatti l'occasione per ripensare il ruolo della città, sia in termini di riqualificazione urbanistica sia in termini di accessibilità alle risorse turistiche e ai valori storici della città.

4.2 Sintesi dei risultati

L'elaborato interpreta le occasioni di riqualificazione e valorizzazione riconoscendo 4 temi principali, ognuno dei quali assume un ruolo particolare nella qualificazione di Loano "città del turismo" e "città della residenza".

- Città consolidata.

  Si articola in due macro ambiti, quello della città storica, da tutelare, e quello della città compatta del secondo dopoguerra, da riqualificare e rinnovare.

  1) Il centro storico costituisce il nucleo di più antica formazione, rappresenta la polarità storica del territorio comunale, sia sotto il profilo storico-architettonico e culturale, sia sotto il profilo paesaggistico. È oggi riconoscibile in quanto consolidata in un assetto urbanistico che permane da circa due secoli. L'obiettivo principale per tale ambito è la tutela delle morfologie e delle tipologie edilizie e il mantenimento del sistema dei percorsi e delle accessibilità.
  2) La città compatta comprende i tessuti stabilmente configurati, prodotti dalla pianificazione attuativa del secondo dopoguerra. Secondo l'epoca di impianto e le caratteristiche della struttura insediativa, parti di città compatta si sono sviluppate in modo diverso; in qualche caso si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono prevalentemente azioni di manutenzione edilizia e urbana; in altre situazioni l'assenza di una struttura insediativa e il degrado urbanistico che presentano oggi tali tessuti richiede interventi di rinnovo e trasformazione.

- Città di riconversione.

  Comprende ambiti urbani consolidati, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è riconoscibile una forma urbana né una struttura funzionale (gerarchia delle strade, spazi pubblici, accessibilità, etc.) ed è caratterizzata da situazioni di degrado urbano e urbanistico.

  La presenza di "vuoti urbani" e di aree di degrado localizzate tra la Via Aurelia e la ferrovia costituisce l'occasione per l'attivazione di progetti di recupero e riqualificazione anche degli spazi pubblici su cui insistono. Le situazioni più importanti sono:

  1) ZR1. Si tratta di un ambito compreso tra Via Aurelia e la ferrovia Genova-Ventimiglia, caratterizzato da un patrimonio edilizio da riqualificare e rinnovare. In tale contesto il PUC funge da strumento per definire i criteri per la riqualificazione dell'ambito mediante l'istituto giuridico del premio volumetrico.
  2) ZR2. È un area caratterizzata dalla presenza di un'area artigianale dismessa, di elevato valore storico-architettonico (architettura del primo Novecento). Per tale ambito i temi principali sono: la riorganizzazione dei volumi, il riordino degli spazi scoperti, la definizione di un sistema di spazi pubblici e di percorsi.
  3) ZR3. È l'ambito dell'ex caserma "Mazzei". Gli obiettivi principali sono: la demolizione del fabbricato e la creazione un sistema di spazi aperti in grado di dialogare con il tema della dismissione della ferrovia e con l'ipotesi di realizzare un percorso slow del turismo e del tempo libero.
  4) ZR10. È localizzato un distributore, ubicato tra Via Aurelia e Via Trento e Trieste. Il tema principale è l'eliminazione degli elementi di degrado e delle opere incongrue e la

riqualificazione dell'ambito, occasione importante per la riorganizzazione di uno spazio nodale lungo l'Aurelia.

- Città turistica.

  È strutturata in una serie di funzioni turistico-ricettive localizzate per lo più lungo la Via Aurelia e in molteplici servizi pubblici e di uso pubblico di supporto all'offerta turistica. L'occasione principale per il rilancio di Loano "città del turismo" è rappresentata dall'attuazione della zona turistica T1, che prevede la ridefinizione degli spazi pubblici e la riorganizzazione della mobilità e dei nodi di livello territoriale.

- Città dei servizi.

  È articolata nel sistema dei servizi (istruzione, interesse comune, verde e parcheggi), esistenti e di progetto, che si sviluppano lungo gli assi infrastrutturali.



Figura 3 - Estratto DF. D1.3 - Il tessuto insediativo compreso tra l'Aurelia e la ferrovia

5 LA STRUTTURA PRODUTTIVA E TURISTICA

Elaborato: DF. D1.4 - La struttura produttiva e turistica

Base cartografica di riferimento: Carta Tecnica Regionale Numerica (1991)

Altri riferimenti: P.R.G. vigente

Estensione territoriale ed inquadramento: Territorio comunale – Loano e area industriale di Verzi

Metodologia: Sopralluoghi, incontri con gli uffici tecnici comunali

Elementi geometrici prodotti: poligoni, linee, punti e testi

Scala di lavoro: scale 1: 5 000, 1: 2 000

Scala di restituzione: scala 1: 5 000

5.1 Descrizione dell'elaborato grafico

L'elaborato fornisce una lettura duplice del territorio urbanizzato, individuando da un lato la componente produttiva imperniata prevalentemente nell'area industriale-artigianale di Verzi, e dall'altro la componente turistica e ricettiva. Le due dimensioni sono collocate rispetto al sistema infrastrutturale esistente al fine di identificare gli elementi di criticità del sistema, con particolare riferimento al sistema delle accessibilità alle polarità urbane e territoriali.

Il turismo è la dimensione maggiormente caratterizzante e qualificante il ruolo della città di Loano. La rilevanza delle funzioni ricettive e turistiche e l'importanza delle funzioni sportive che il territorio comunale svolge in relazione al suo rango urbano, infatti hanno portato il turismo in primo piano nell'economia loanese, lasciando sullo sfondo le attività legate all'industria e all'artigianato e le funzioni produttive della filiera agricola.

5.2 Sintesi dei risultati

I temi principali e gli elementi di criticità del sistema produttivo e turistico-ricettivo sono per lo più legati al sistema delle infrastrutture e alle situazione di degrado urbanistico e ambientale del territorio:

- L'offerta turistica.

  Rispetto alle strutture ricettive sono individuabili le seguenti situazioni:

  1) Strutture ricettive ampliabili.

     Costituiscono gli alberghi e i residence dotati di autonomia e inseriti all'interno di un contesto compatibile e coerente con le strutture stesse.

  2) Strutture ricettive non ampliabili.

     Comprendono gli alberghi e i residence che con l'espansione urbana della città si sono trovati "incastrati" all'interno del tessuto edilizio. Per tali situazioni il PUC si colloca come strumento per incentivare il trasferimento di queste realtà mediante l'applicazione dell'istituto giuridico del premio volumetrico.

  3) Strutture ricettive nuove.

     Sono per lo più localizzate nella zona turistico-ricettiva "T1", situata in prossimità del nuovo porto turistico e vocata ad ospitare strutture per lo più ricettive e turistiche.

Una nuova struttura ricettiva è prevista in prossimità del residence Loano 2. È inserita nella zona F25 bis "I pozzi". Il piano attuativo, ubicato in Via Silvio d'Amico, prevede la demolizioni delle strutture esistenti e la realizzazione di una serie di funzioni: una struttura turistico-ricettiva "mista" residence/hotel (60 unità ricettive per il residence e 20 camere per l'hotel), un centro per lo svago, la cultura e lo spettacolo, un'attrezzatura sportiva polifunzionale e una serie di residenze private. È prevista altresì la realizzazione di una serie di servizi pubblici e di uso pubblico a servizio delle strutture.

- Ambiti di riqualificazione e riconversione.

  Comprende gli ambiti degradati e dismessi, importanti occasione per la riorganizzazione del sistema produttivo da un lato, e di quello turistico dall'altro:

  1) Area industriale-artigianale di Verzi.

     I temi principali sono: la riqualificazione e il rafforzamento dell'area produttiva, riconoscendone il ruolo di polarità produttiva di rango locale; la riorganizzazione del sistema della mobilità territoriale (Aurelia bis) e la realizzazione di uno snodo funzionale al miglioramento dell'accessibilità all'area; promozione di un sistema produttivo innovativo, diversificato e sostenibile; realizzazione di aree verdi di mitigazione (rapporto superficie permeabile / superficie impermeabile secondo gli standard europei o comunque prestazionali) e compensazione ambientale al fine di limitare gli impatti (visivi, acustici, etc.); ridefinizione delle destinazioni dell'area produttiva, garantendo una corretta dotazione di servizi alle imprese.

  2) Aree dismesse / in via di dismissione ed ex colonie.

     Comprendono ambiti puntuali ubicati prevalentemente a ridosso dell'Aurelia:

     a. BHa "Città di Torino".
     b. Zona ZR2.
     c. Zona ZR3 ex caserma "Mazzei".
     d. BHe "Ospizio Marino Piemontese".
     e. BHf ex colonia "Bresciana".

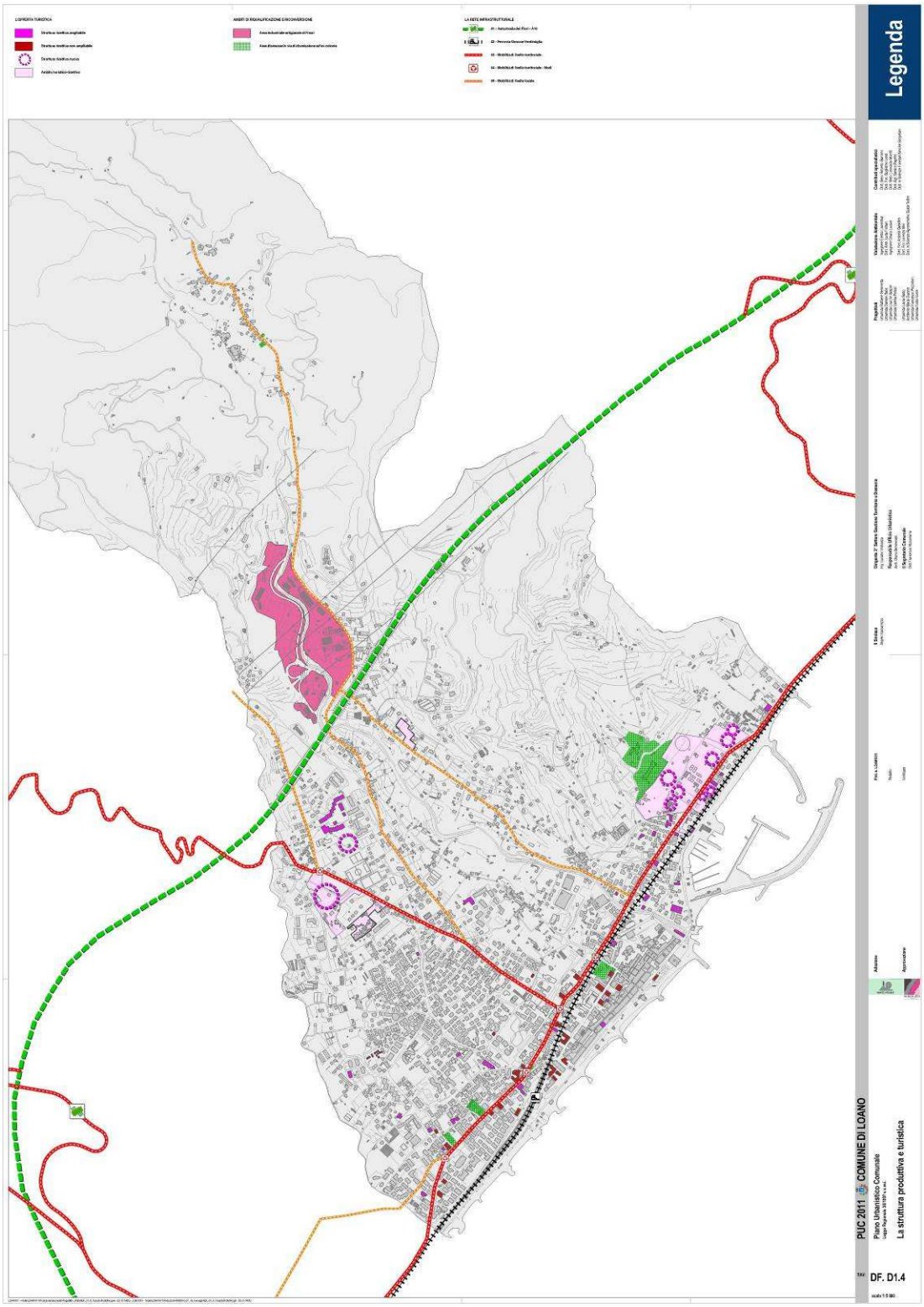


Figura 4 - Estratto DF. D1.4 - La struttura produttiva e turistica