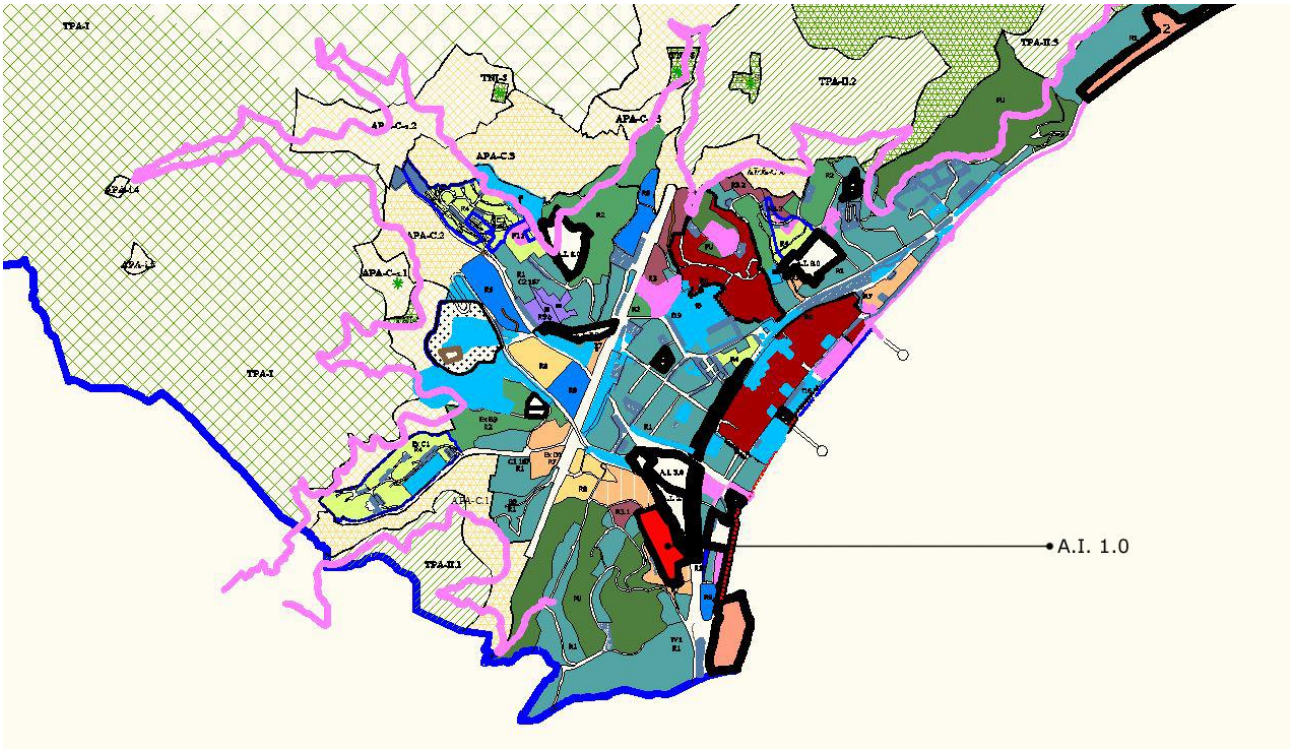
A.I.1.0- Area campo di calcio comunale

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A.I. 1.0 - Area campo di calcio comunale

Descrizione

Si tratta di un area di proprietà pubblica e più precisamente dell'area interessata da impianti sportivi, campo di calcio, spogliatoi, bocciofila.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione degli impianti sportivi per mezzo di un progetto di intervento pubblico / privato nel quale si preveda la demolizione del bocciodromo, la sua ricostruzione a monte del campo di calcio esistente mediante investimento di privati che avranno in cambio la possibilità di costruire un piccolo nuovo edificio, con destinazione d'uso a Residenza Turistico Alberghiera RTA) sul sedime prima interessato dal bocciodromo. Resta la possibilità di realizzare un parcheggio interrato sotto l'attuale campo di calcio.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO-B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MA

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Molto Bassa [colore azzurro]
- Area a suscettività Bassa [colore verde]



Carta delle fasce di inondabilità
Non ricompresa in alcuna fascia



Parametri di progetto A.I. 1.0

1. **Superficie territoriale** :14.875 mq ca

2. **Modalità di attuazione**: Permesso di Costruire convenzionato

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

4. **Superficie agibile (SA)**: 1.800 mq (trenta alloggi)

5. **Numero massimo di piani**: 3 (tre) per la RTA

6. **Altezza massima** : 10,50 mt

7. **Prescrizioni**: l'intervento prevede la demolizione del bocciodromo, la sua ricostruzione a monte del campo di calcio e la successiva realizzazione dell'edificio con destinazione RTA, realizzazione parcheggio pulman.

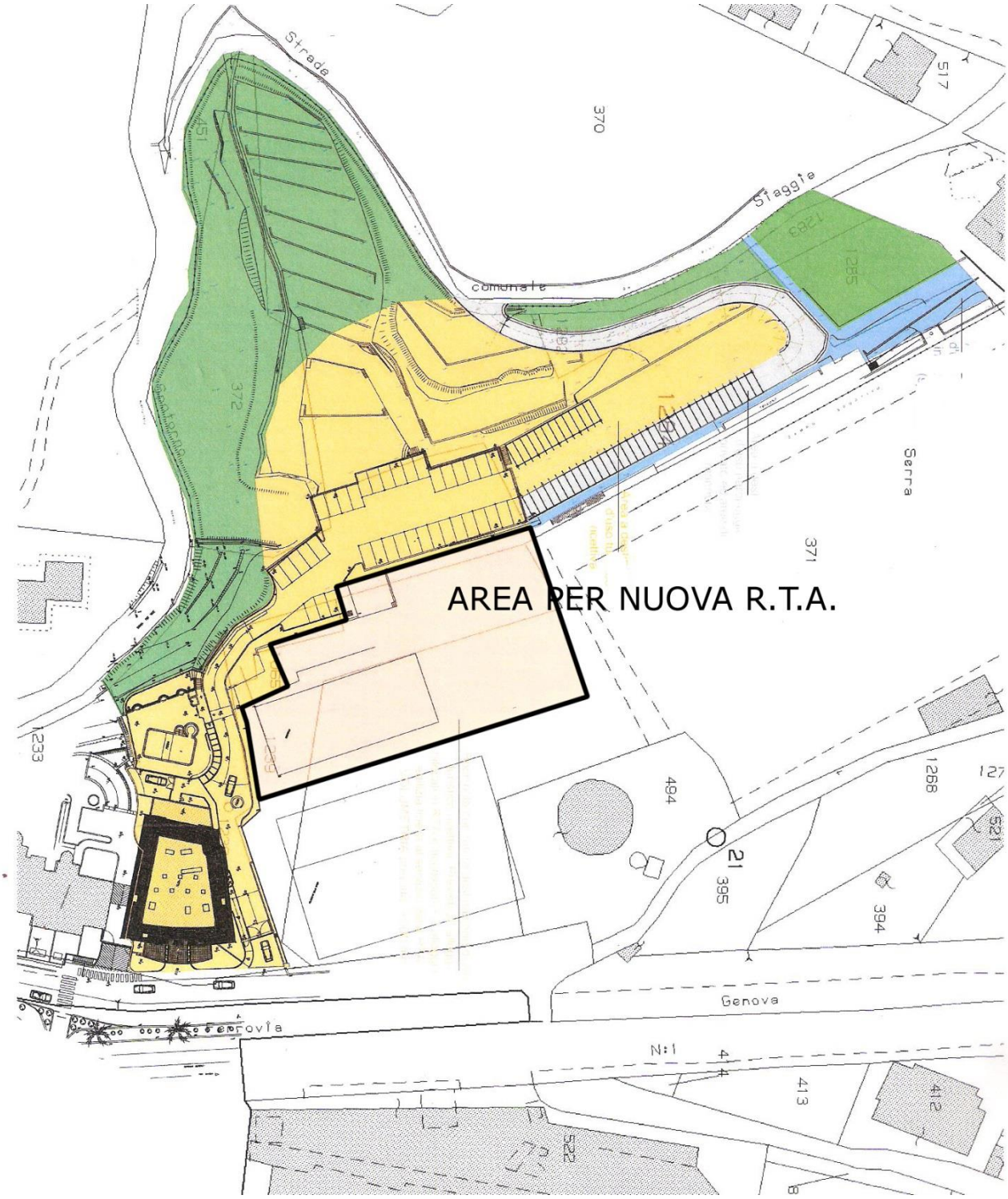
8. **Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico** : 2400 mq ca

Sono destinate ad uso pubblico tutte le superfici comprese nell'area di intervento con esclusione dell'area destinata alla realizzazione della RTA.

9. **Flessibilità individuazione Area di Intervento** : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

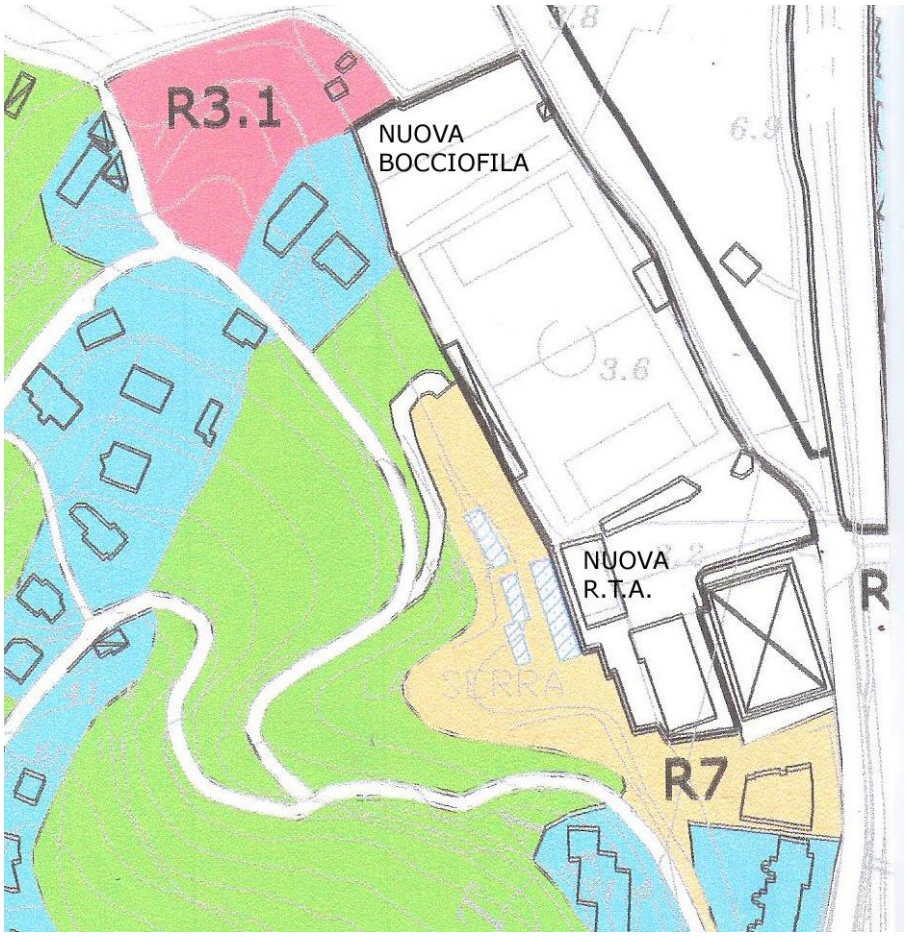
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A.I. 1.0 - Area campo di calcio comunale



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A.I. 1.0 - Area campo di calcio comunale



A.I. 1.0 - Area campo di calcio comunale

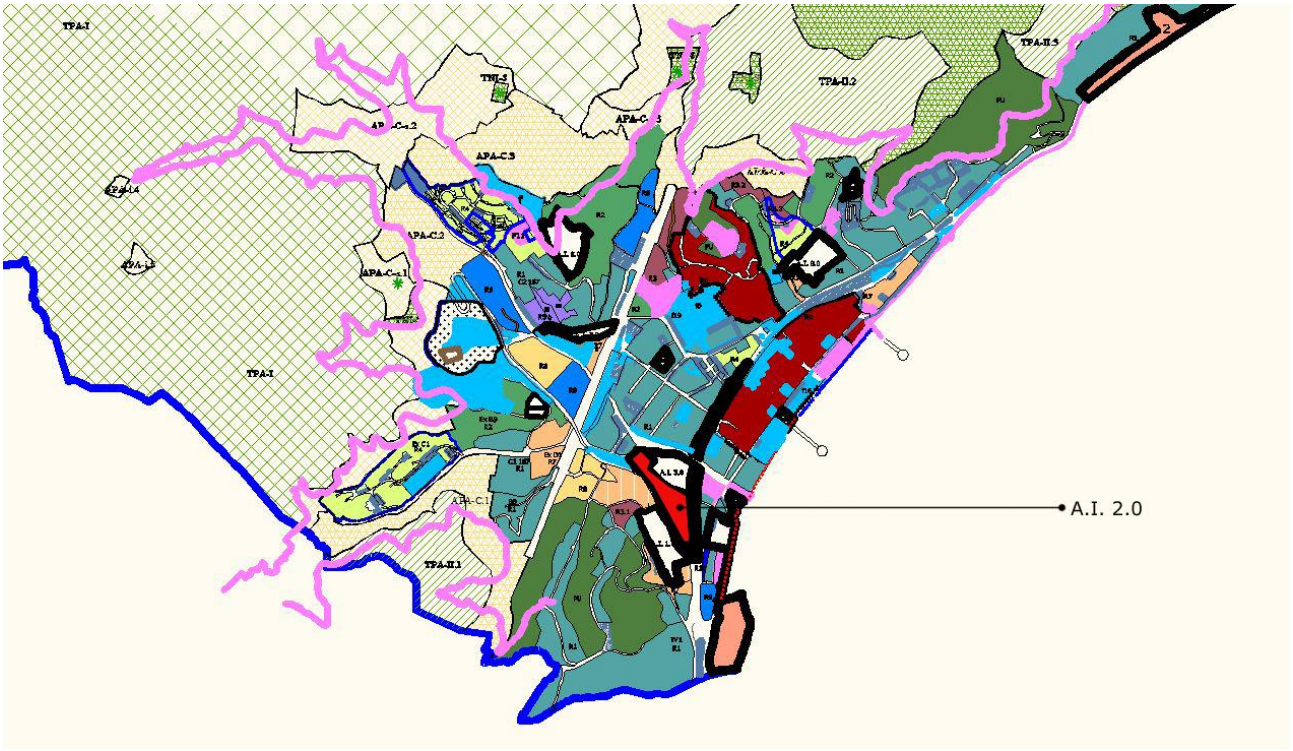




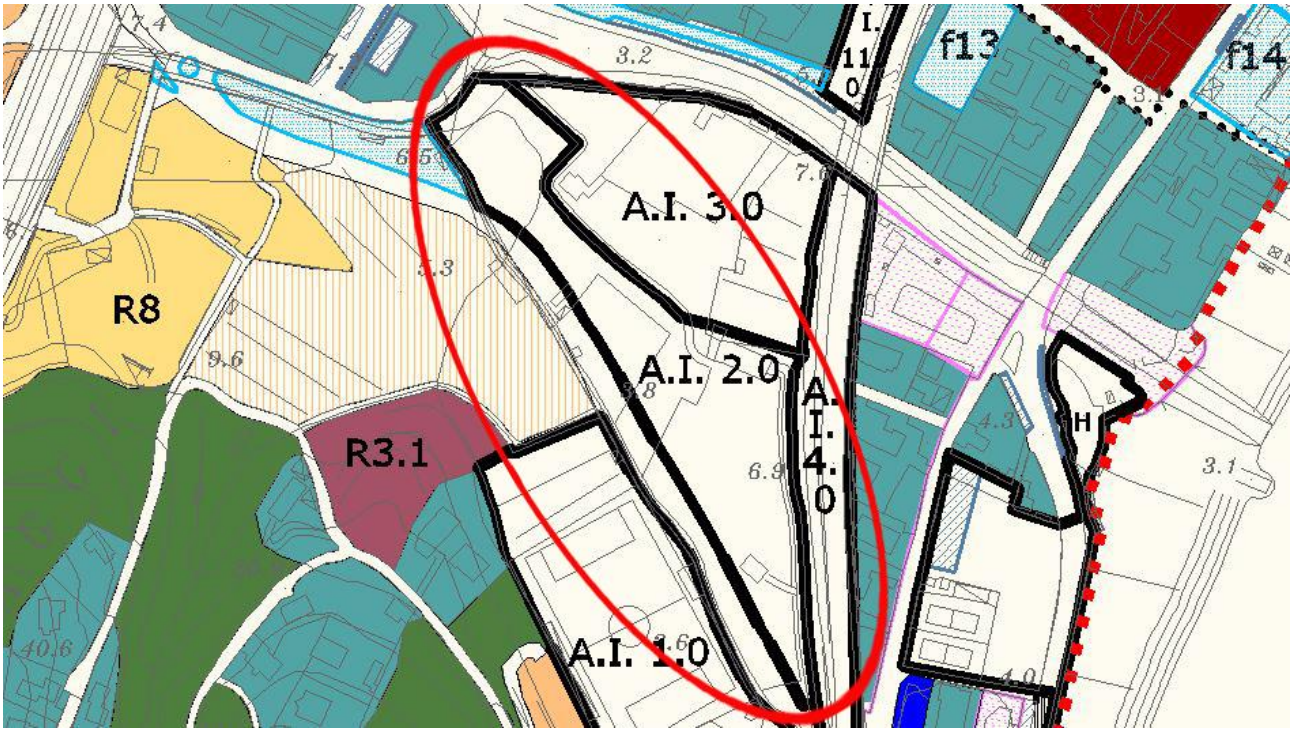
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 2.0 - Area in località Serra lungo la Provinciale SP8

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 2.0 - Area in località Serra lungo la Provinciale SP8

Descrizione

Interessa un area piana in grande parte libera ubicata in località Serra, lungo la Provinciale SP8, di fronte alla zona sportiva del Comune di Spotorno.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini turistici ricettivi, in particolare per struttura turistico ricettiva all'aria aperta e per la sosta dei camper.

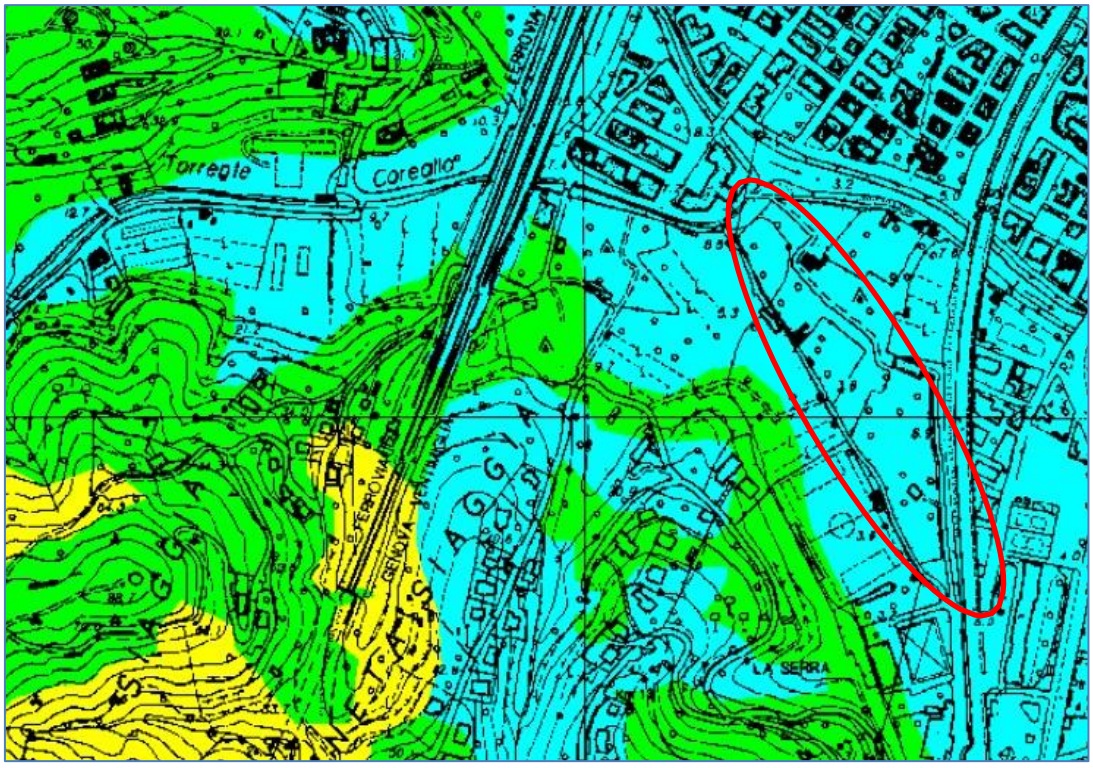
Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MA

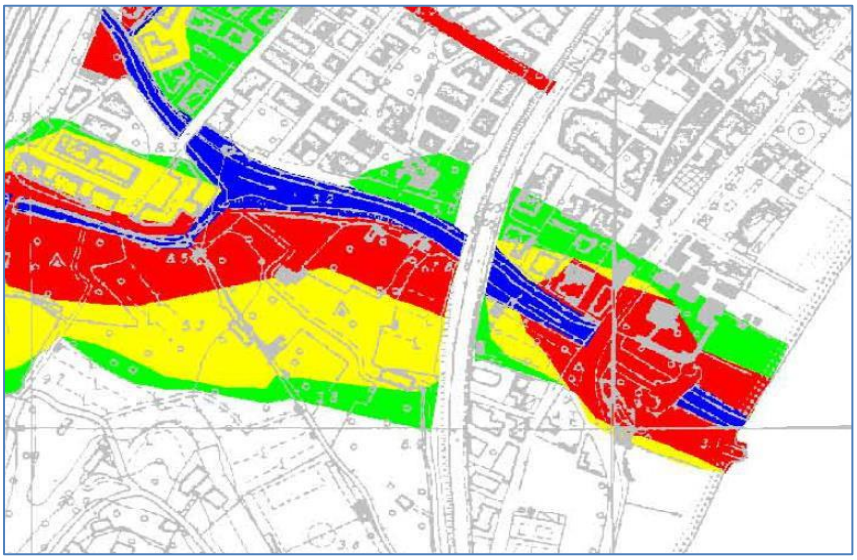
Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti
Area a suscettività Molto Bassa [colore azzurro]



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo]
- Fascia C [colore verde]



Parametri di progetto A.I.2.0

1. Superficie territoriale : 12.514 mq ca

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Turistico Ricettivo e più precisamente Strutture Ricettive all'aria aperta parcheggi interrati ad uso pubblico o privato, parcheggio pulman.

4. Superficie agibile (SA): 800 mq

5. Numero massimo di piani: 3 (tre)

6. Altezza massima : 7.00 mt

7. Prescrizioni: L'intervento dovrà rispettare e salvaguardare le alberature ad alto fusto presenti nell'area

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 30% del lotto asservito = 3.754 mq

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

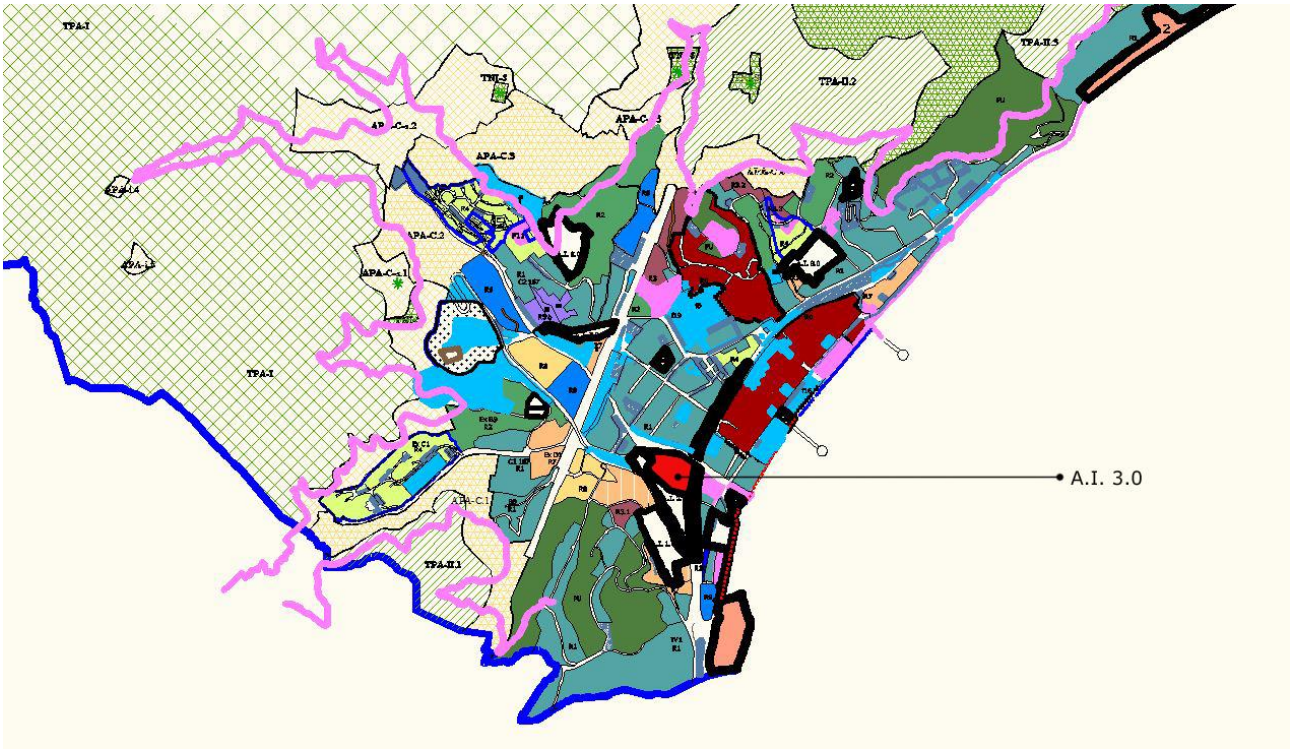
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 2.0 - Area in località Serra lungo la Provinciale SP8

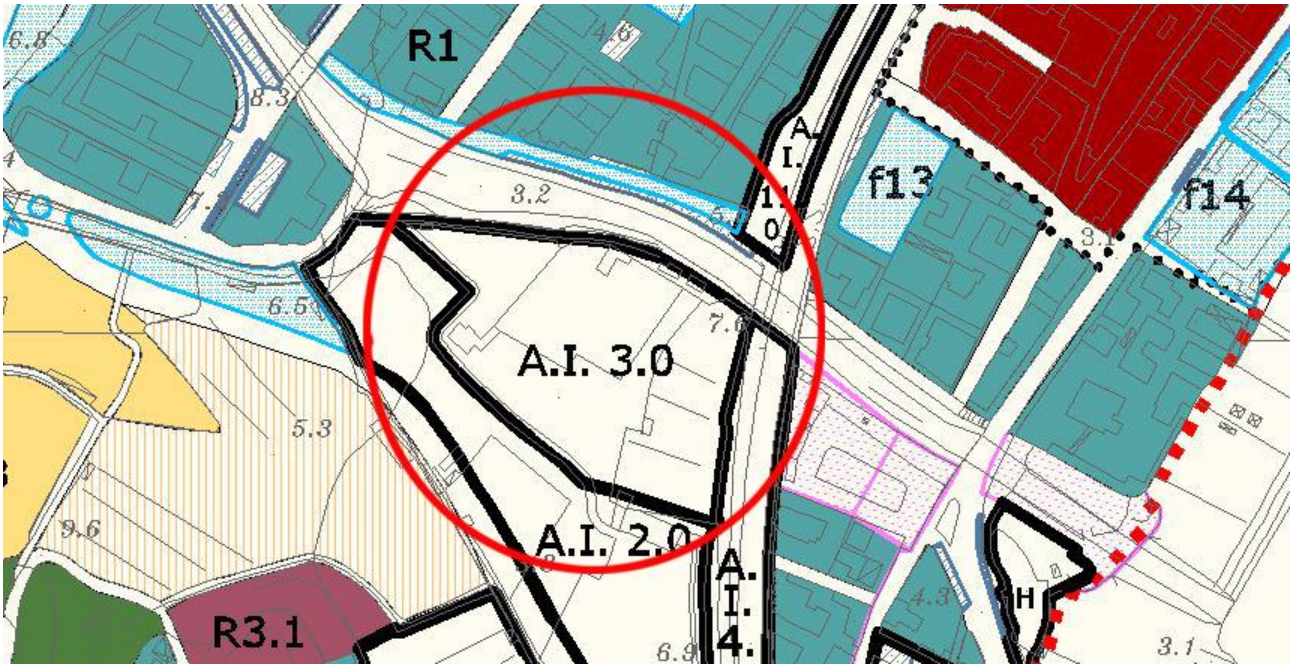


A. I. 3.0 - Area lungo il torrente Crovetto

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 3.0 - Area lungo il torrente Crovetto

Descrizione

Riguarda un area in grande parte libera, posta lungo la sponda destra del torrente Crovetto, limitata a sud dal rilevato ferroviario.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è valorizzazione dell'area ai fini turistici ricettivi

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MA

Piano di Bacino Crovetto

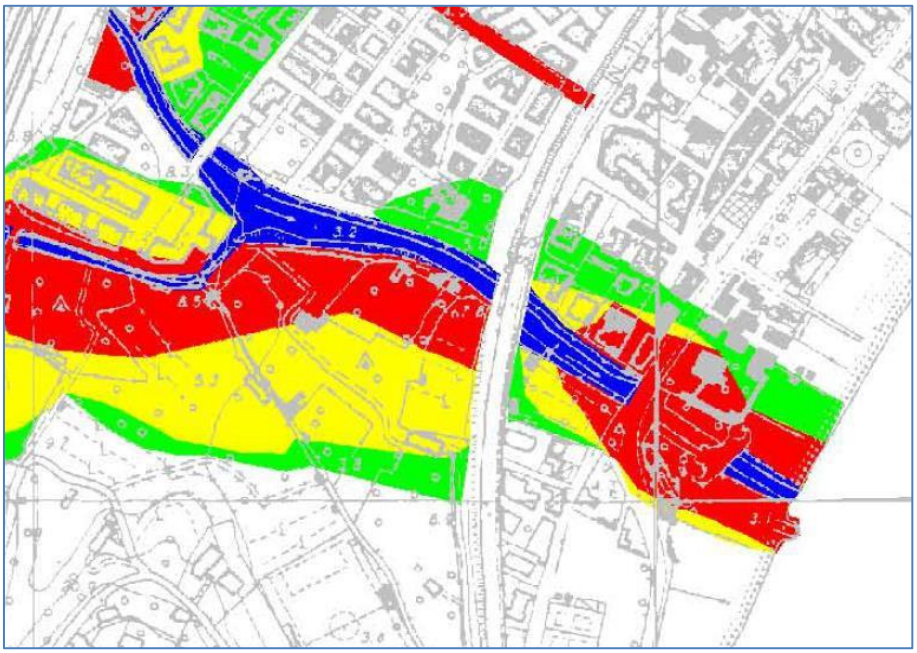
Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Molto Bassa [colore azzurro]



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo)



Parametri di progetto A.I. 3.0

1. Superficie territoriale :11.138 mq ca

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Turistico Ricettivo e più precisamente Strutture Ricettive all'aria aperta parcheggi interrati ad uso pubblico o privato, parcheggio pulman.

4. Superficie agibile (SA): 600 mq

5. Numero massimo di piani: 3 (tre)

6. Altezza massima : 7,00 mt

7. Prescrizioni: : L'intervento dovrà rispettare e salvaguardare le alberature ad alto fusto presenti nell'area

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 30% del lotto asservito = 3.341 mq

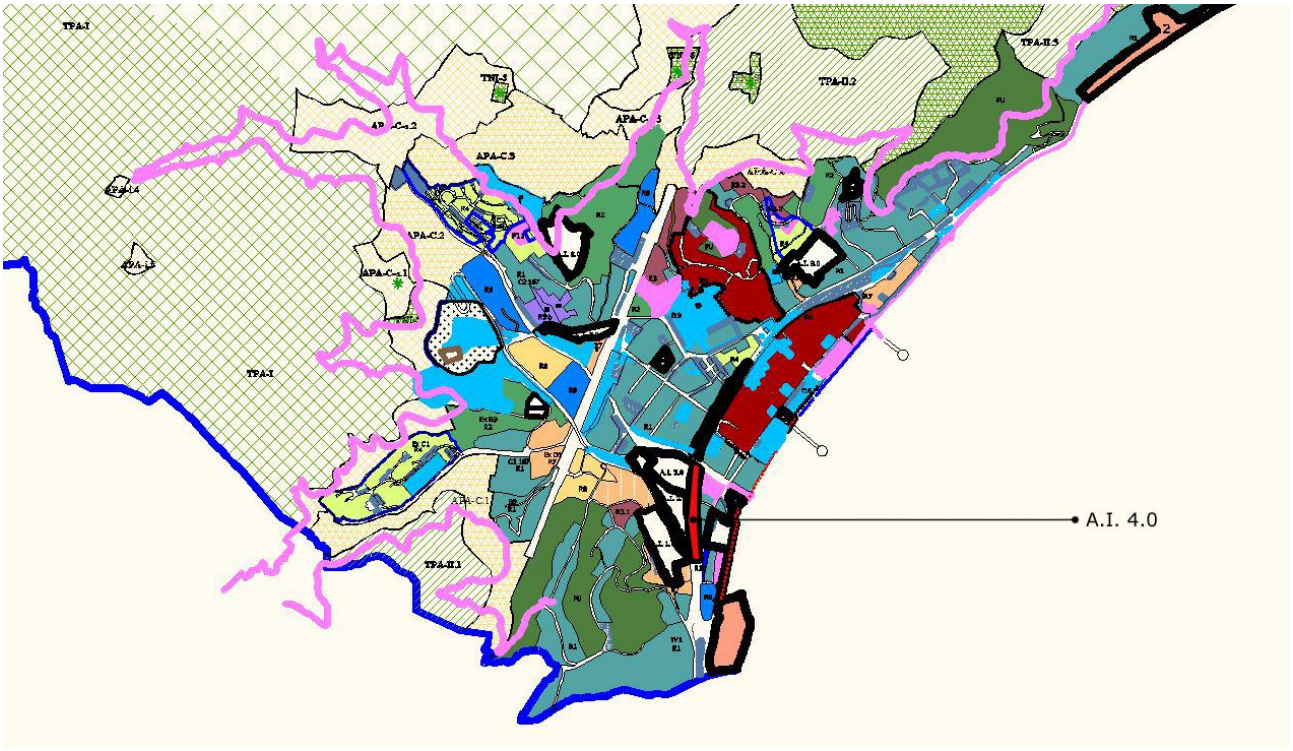
9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 4.0 - Area Variante Aurelia, ingresso da ponente

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 4.0 - Area Variante Aurelia, ingresso da ponente

Descrizione

Si tratta di un area ubicata in località Serra e più precisamente del rilevato e della scarpata di parte della Variante Aurelia campo di calcio, spogliatoi, bocciofila

Finalità dell'intervento

Uno degli obiettivi di progetto è quello di allontanare quanto più possibile il tracciato viario della circonvallazione dagli edifici che si affacciano sulla stessa viabilità . Si prevede inoltre la realizzazione di una autorimessa posta sotto la strada di circonvallazione, con box, posti auto sia a rotazione sia pertinenziali o di relazione, con soluzioni per collegare le due parti del rilevato stradale.

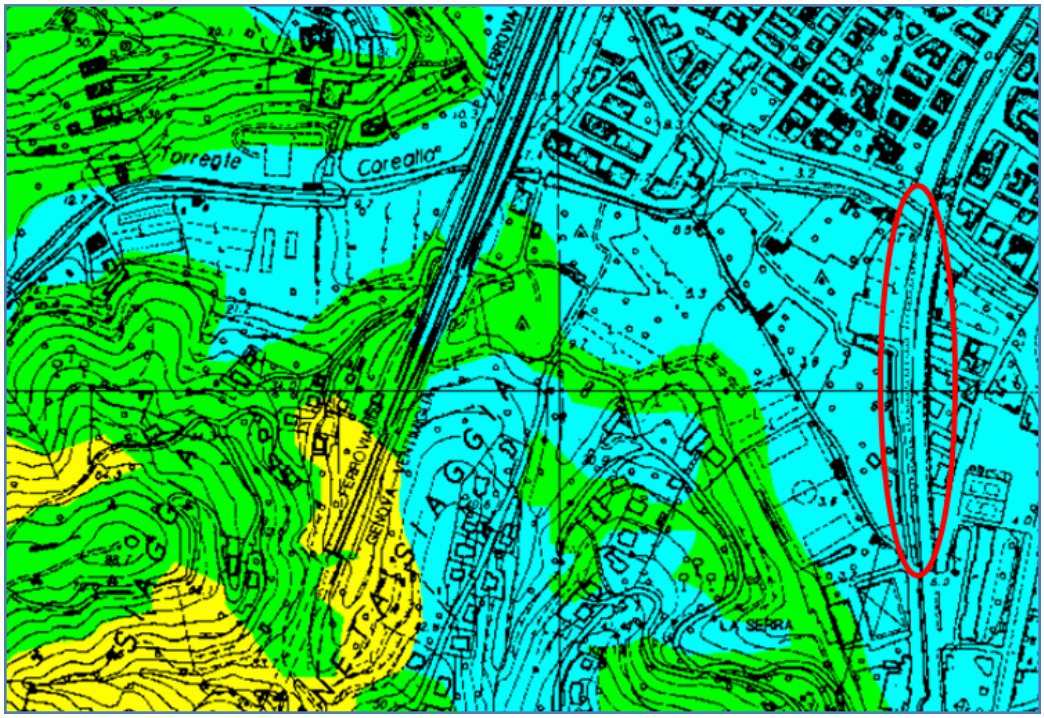
Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MA

Piano di Bacino Crovetto

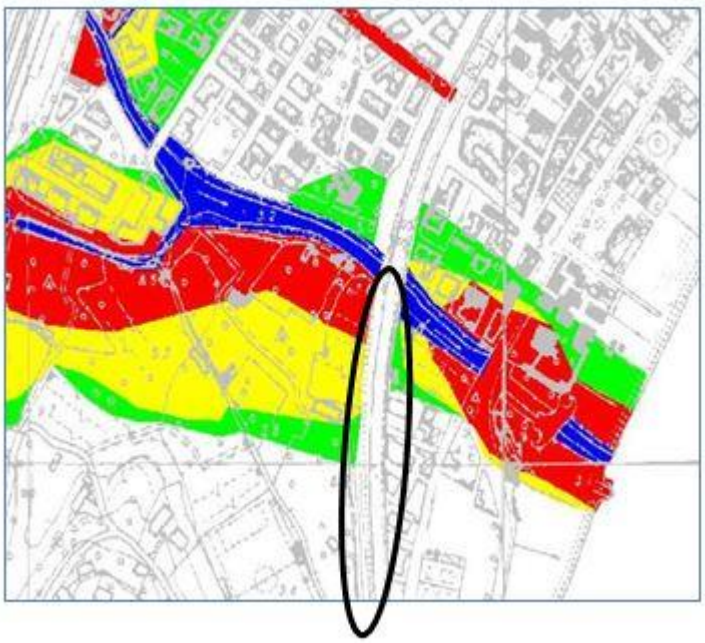
Carta della suscettività al dissesto
dei versanti
Area a suscettività Molto Bassa [colore azzurro]



Piano di Bacino Crovetto

Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo]
- Fascia C [colore verde)



Parametri di progetto A.I. 4.0

1. Superficie territoriale : 6.089 mq ca

2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: box e posti auto di uso pubblico e privato, locali di interesse comune, servizi pubblici, infrastrutture viarie, pubblici esercizi locali di intrattenimento, assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato.

4. Superficie agibile (SA*):* SA massima per la destinazione commerciale ; 600 mq

5. Numero massimo di piani: non è previsto un numero massimo di piani

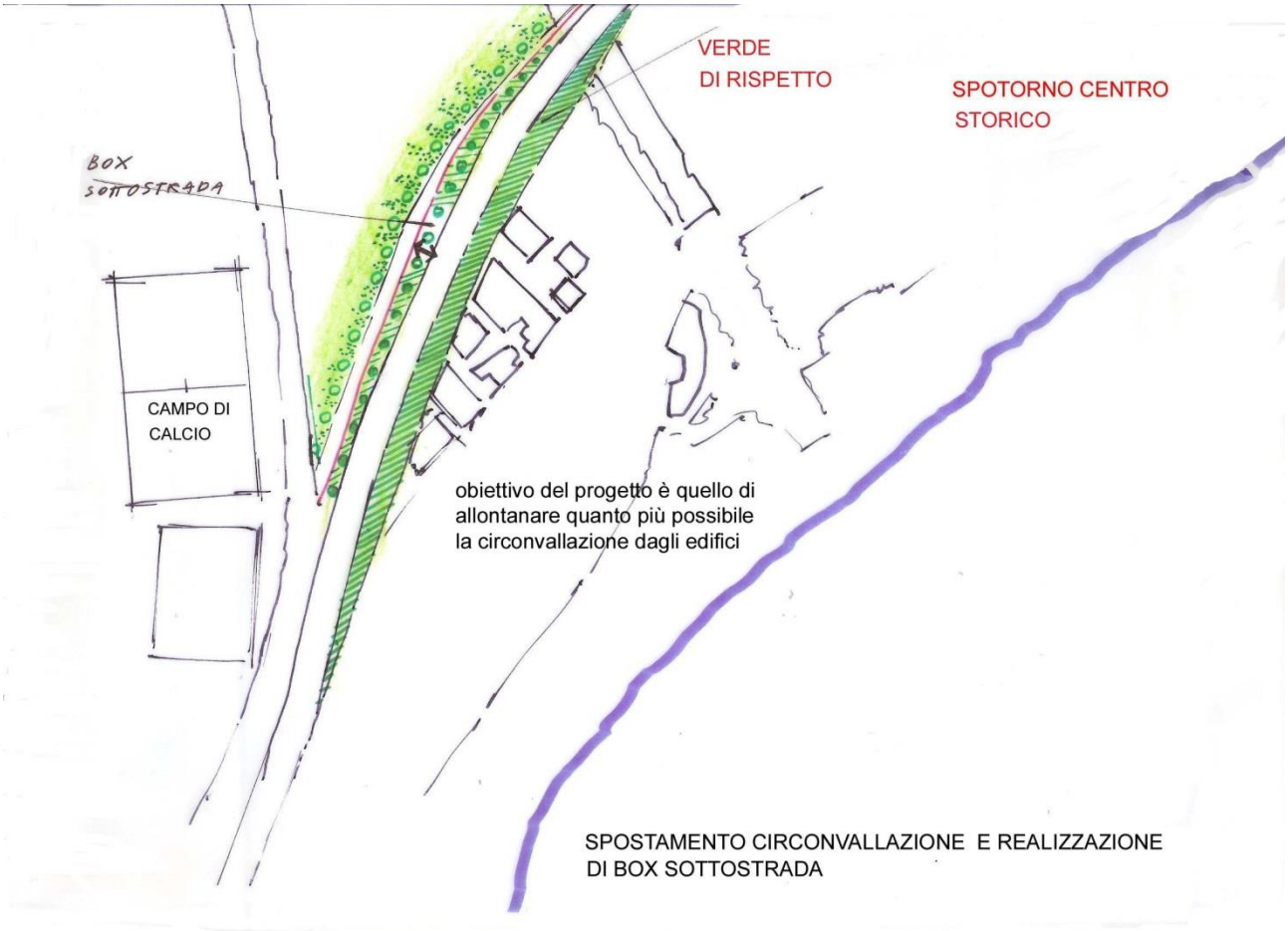
6. Altezza massima : l'altezza massima da rispettare è quella del rilevato della variante Aurelia.

7. Prescrizioni: Si dovrà adottare una soluzione progettuale che consenta di modificare il tracciato della Variante Aurelia in modo da allontanarlo dagli edifici esistenti sul lato verso mare della strada di circonvallazione.

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 30% del lotto asservito 1800 mq

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

A. I. 4.0 - Area Variante Aurelia, ingresso da ponente



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 4.0 - Area Variante Aurelia, ingresso da ponente

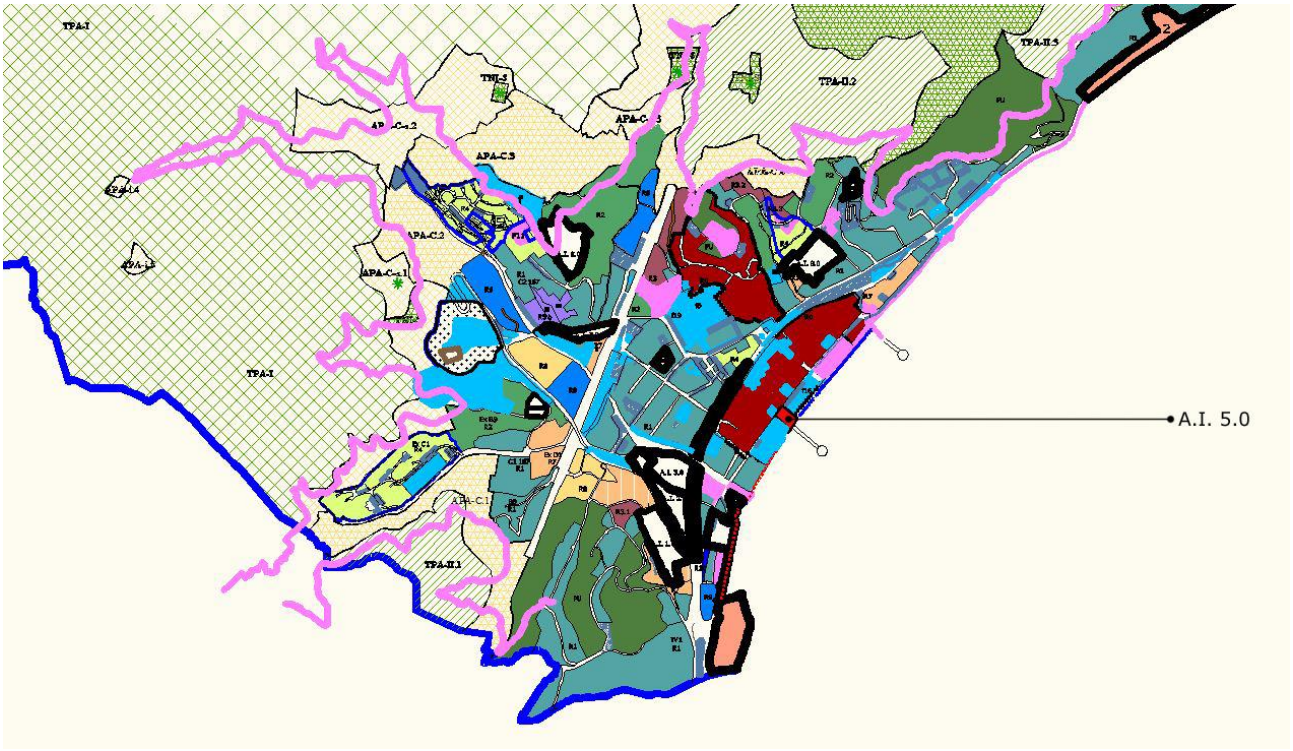




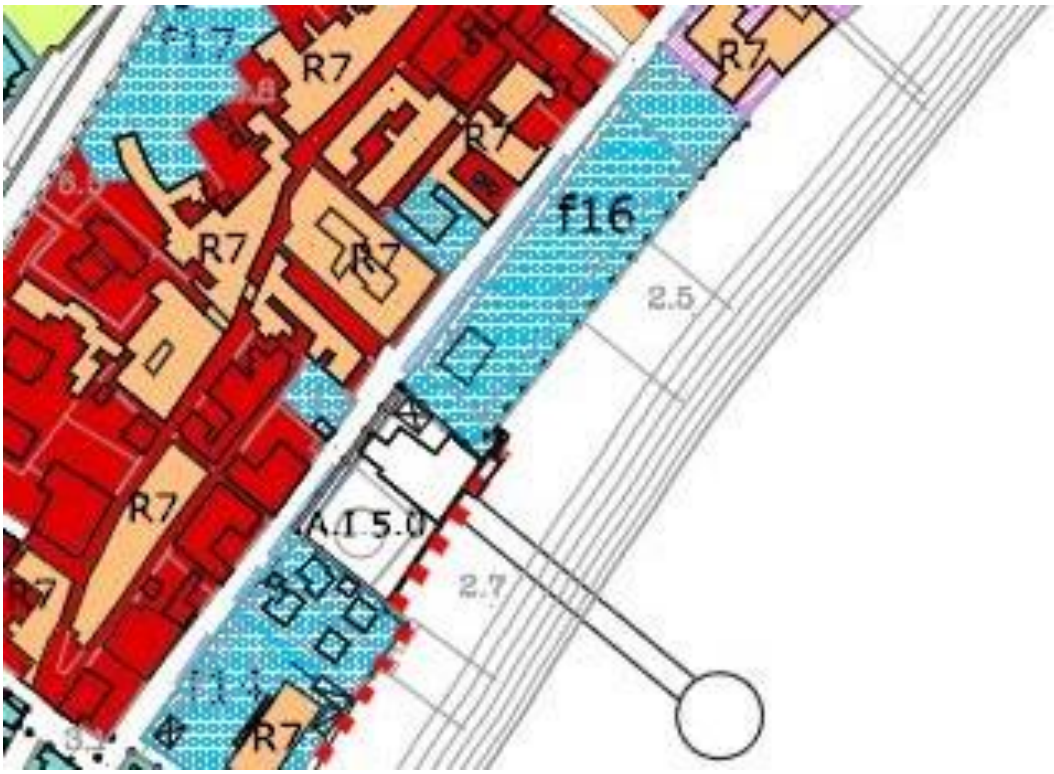
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 5.0 - Alga Blu

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



A. I. 5.0 - Alga Blu

Descrizione

Si tratta di un locale e di un area di proprietà comunale lungo Via Aurelia posta di fronte alla spiaggia

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e rivitalizzazione dell'area interessata dall'intervento con la realizzazione di un nuovo edificio con funzioni commerciali di interesse comune e ludiche.

Pianificazione sovraordinata

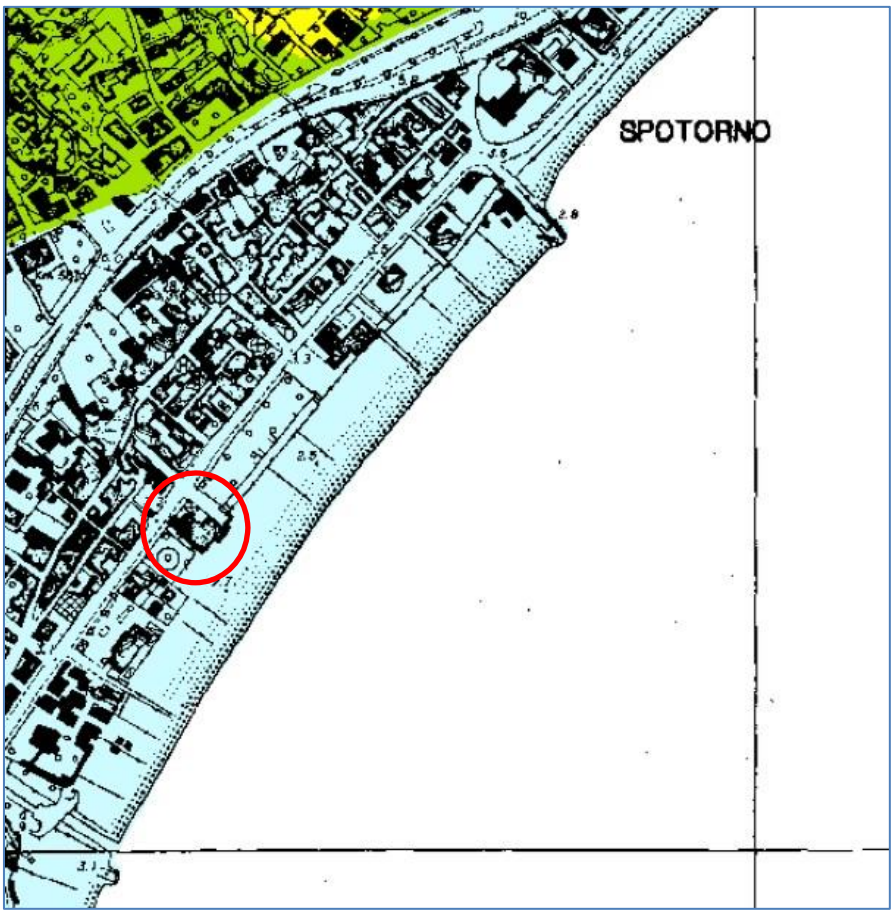
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: SU

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Molto Bassa [*colore azzurro*]



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di inondabilità
Non ricompresa in alcuna fascia

Parametri di progetto A.I. 5.0

1. Superficie territoriale : 2.550 mq ca

2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: box e posti auto di uso pubblico e privato, locali di interesse comune, servizi pubblici, pubblici esercizi locali di intrattenimento, locale ristorante, esercizi di vicinato.

4. Superficie agibile (SA): 1500 mq nell'area di intervento A.I. 5.0 + credito edilizio di 400 mq di SA da edificare nell'area di atterraggio A.I. 8.0 " Via alla Rocca"

5. Numero massimo di piani: 2 (due piani)

6. Altezza massima : 7,00 mt

7. Prescrizioni: l'intervento si dovrà fare carico della continuazione della passeggiata a mare esistente a levante.

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 1500 mq di spazi pubblici all'aperto + auditorium 300 mq SA

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

A. I. 5.0 - Alga Blu







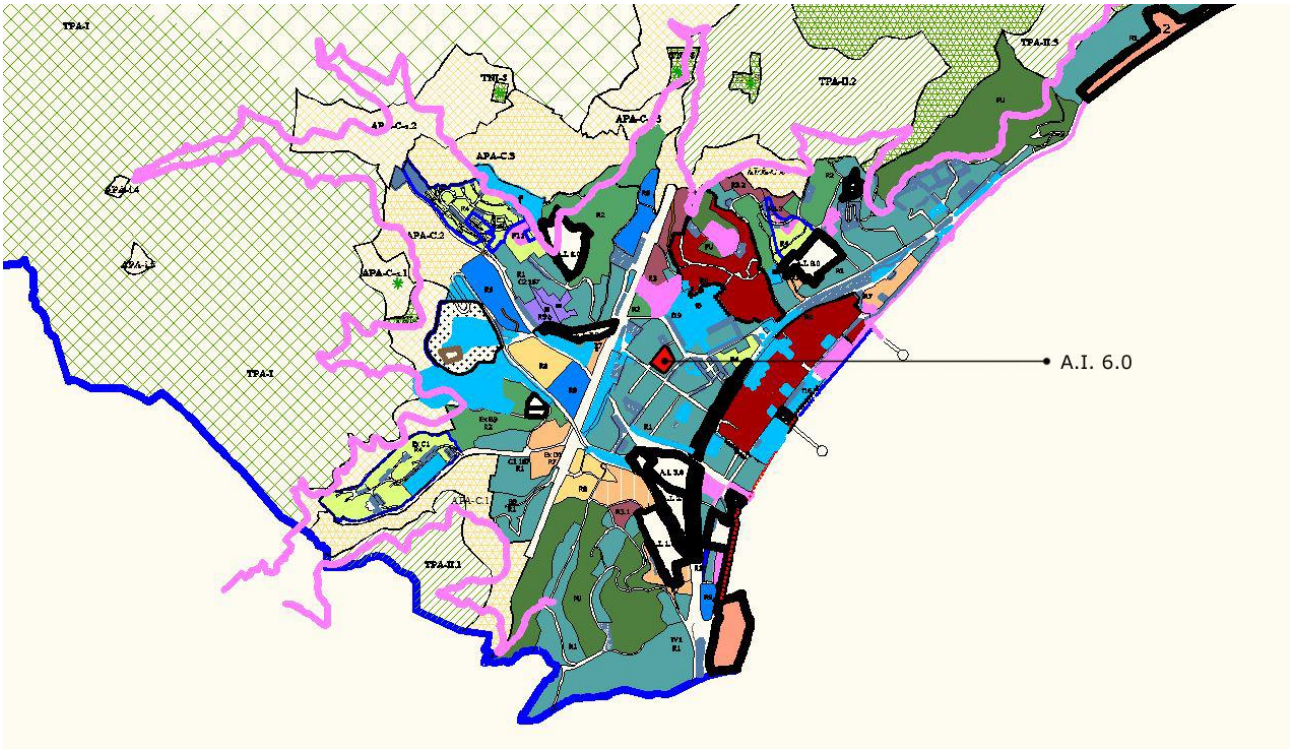




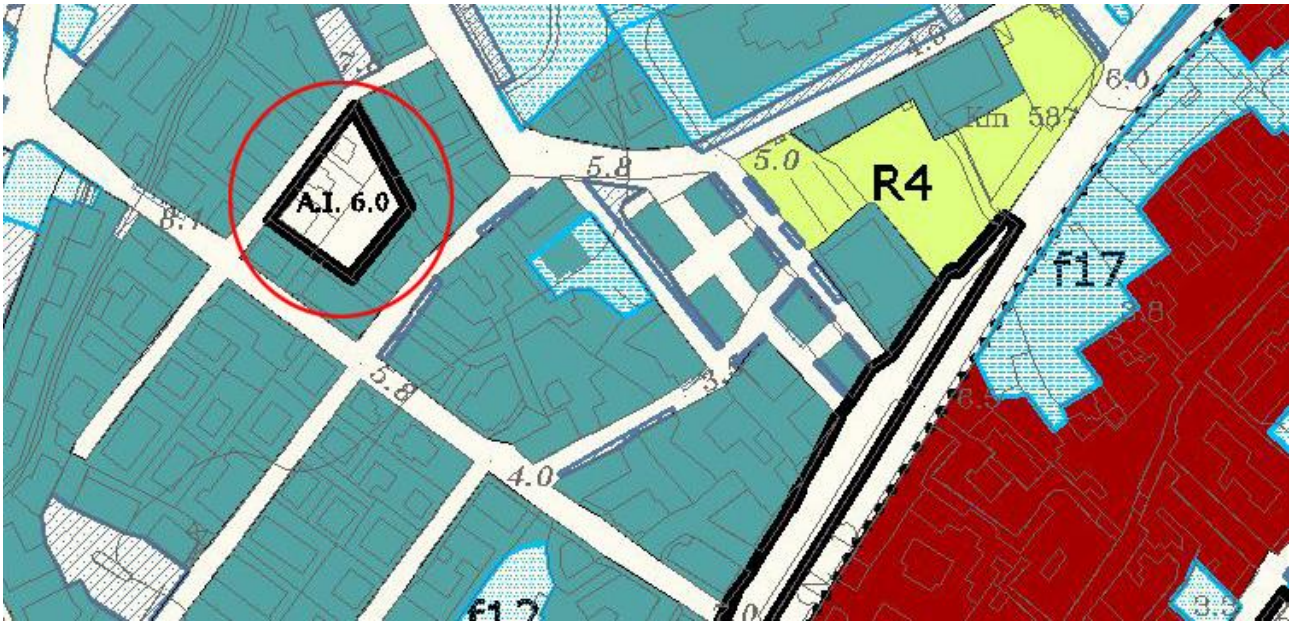
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 6.0 - Area Via Germania

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 6.0 - Area Via Germania

Descrizione

Si tratta di un area in parte libera ed in parte interessata da tre piccoli edifici posta tra Via Germania, Viale Europa, Via G. Verdi, Via Francia.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la creazione di una nuova piazza con giardini mediante la demolizione dei tre piccoli edifici esistenti dotando gli stessi di una normativa premiale incrementando la capacità edificatoria con crediti edilizi.

Pianificazione sovraordinata

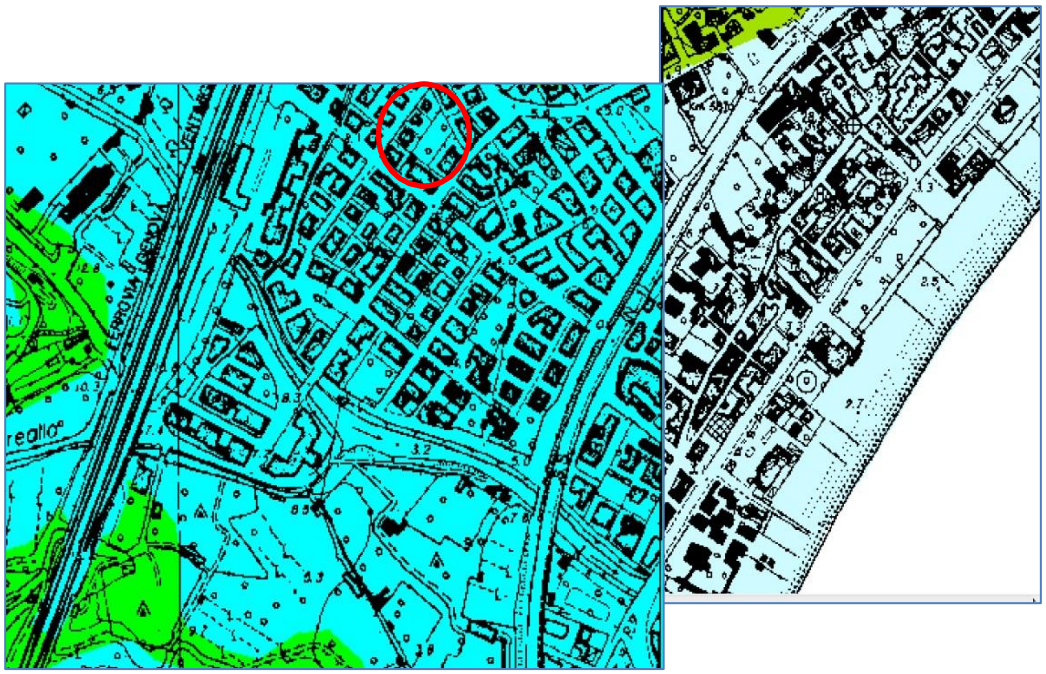
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: TU

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Molto Bassa [*colore azzurro*]

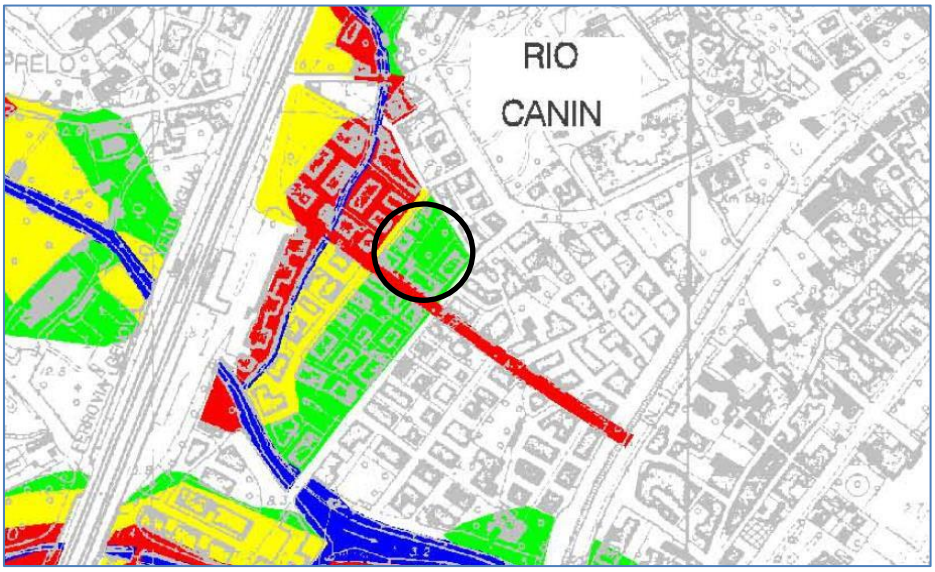


Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Piano di Bacino Crovetto

Carta delle fasce di inondabilità

Fascia C [colore verde)



Parametri di progetto A.I. 6.0

1. Superficie territoriale : 1.604 mq ca

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: locali di interesse comune, servizi pubblici, pubblici esercizi locali di intrattenimento, esercizi di vicinato, parcheggi interrati ad uso pubblico o privati

4. **Superficie agibile (SA):** dalla demolizione degli edifici esistenti si forma un credito edilizio pari a tre volte la SA degli edifici demoliti; tale credito edilizio potrà essere utilizzato per la costruzione di palazzine residenziali nelle zone R3.

5. Numero massimo di piani: 1 (un piano) per la realizzazione di servizi pubblici e pubblici esercizi nell'area a servizi oggetto di questa scheda.

6. Altezza massima : 4,00 mt

7. Prescrizioni: l'intervento prevede la demolizione delle costruzioni esistenti all'interno dell' Area di progetto al fine di realizzare una nuova piazza per il quartiere.

8. Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico : l'intera superficie del lotto1604 mq

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

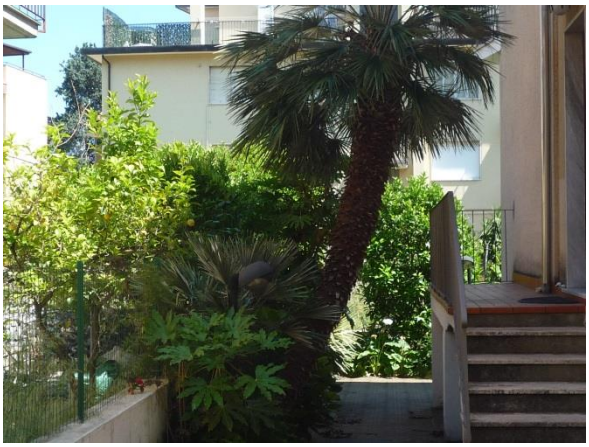
10. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 6.0 - Area Via Germania

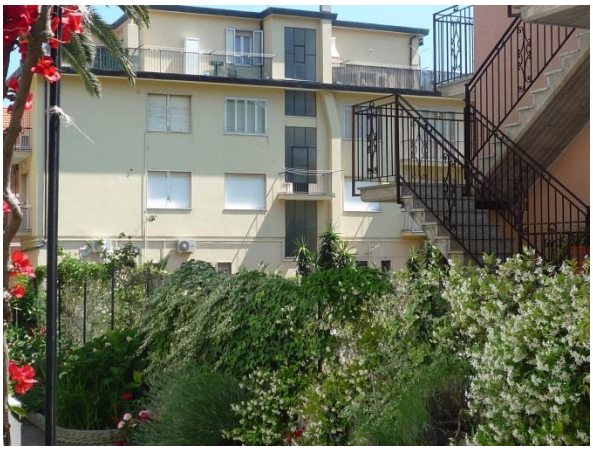


A. I. 6.0 - Area Via Germania





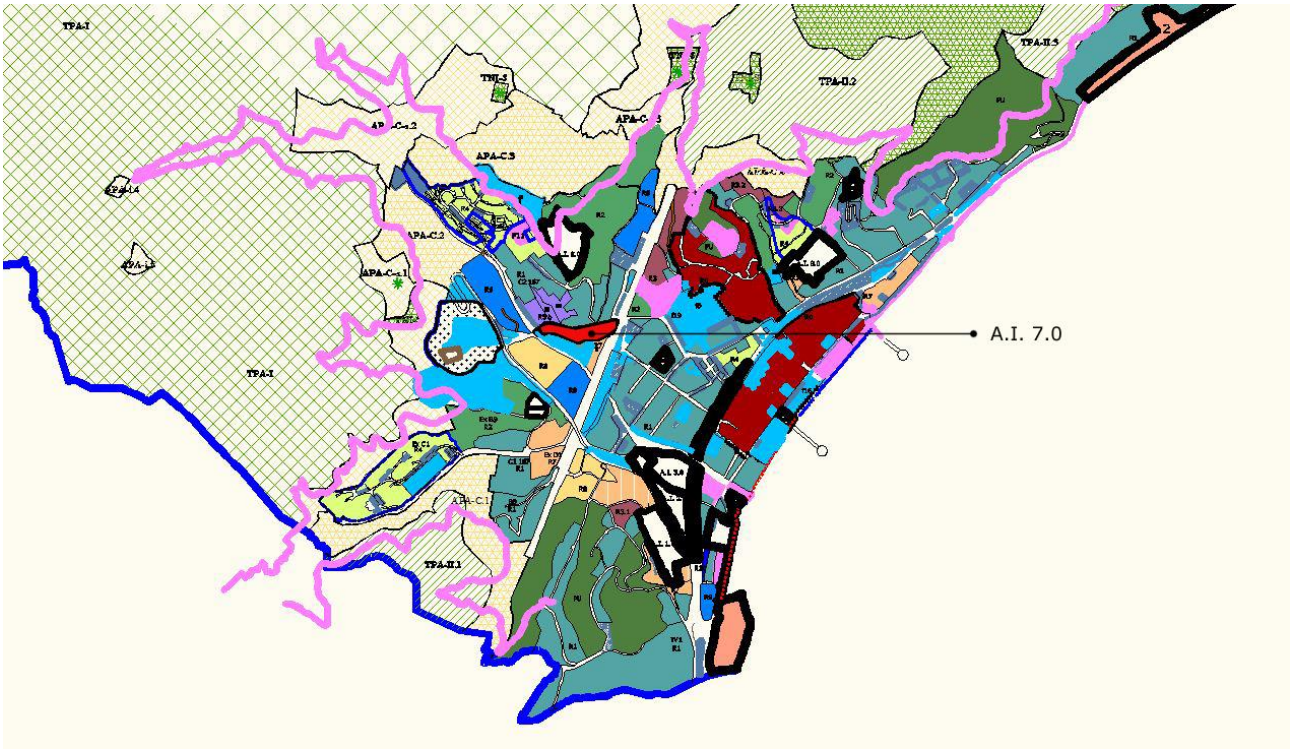




Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 7.0 - Area Via Giuseppe Verdi

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 7.0 - Area Via Giuseppe Verdi

Descrizione

Area posta lungo le Via Giuseppe Verdi tra il ponte sul torrente Crosetto e il sottovia nel rilevato ferroviario.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la risoluzione di un problema di viabilità pedonale in quanto un restringimento della sezione stradale non consente attualmente di avere anche un piccolo marciapiede dedicato ai pedoni. Si vuole dunque, tramite un progetto complesso ricavare detto percorso all'interno di proprietà private, escludendo l'esproprio, ma invece privilegiando l'accordo con le parti private attraverso una normativa premiale.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MO A

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

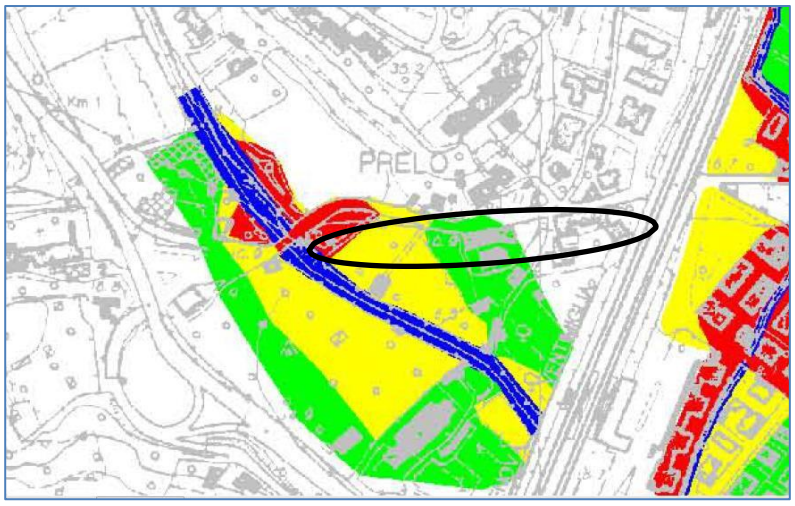
- Area a suscettività Molto Bassa [*colore azzurro*]
- Area a suscettività Bassa [*colore verde*]



Piano di Bacino Crovetto

Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo]
- Fascia C [colore verde)



Parametri di progetto A.I. 7.0

1. Superficie territoriale : 5.443 mq ca.

2. Modalità di attuazione: si attua mediante più Permessi di costruire convenzionati

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Viabilità pedonale, residenza, turistico ricettivo, pubblici esercizi, esercizi di vicinato

4. Prescrizioni: l'intervento può essere attuato anche per singole parti sino alla completa attuazione del tracciato pedonale.

5. Superfici destinate a servizi pubblici

od a uso pubblico : Si tratta del tracciato pedonale largo 1,5 m lungo la Via G. Verdi per complessivi 380 mq ca.

6. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

7. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

A. I. 7.0 - Area Via Giuseppe Verdi



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 7.0 - Area Via Giuseppe Verdi



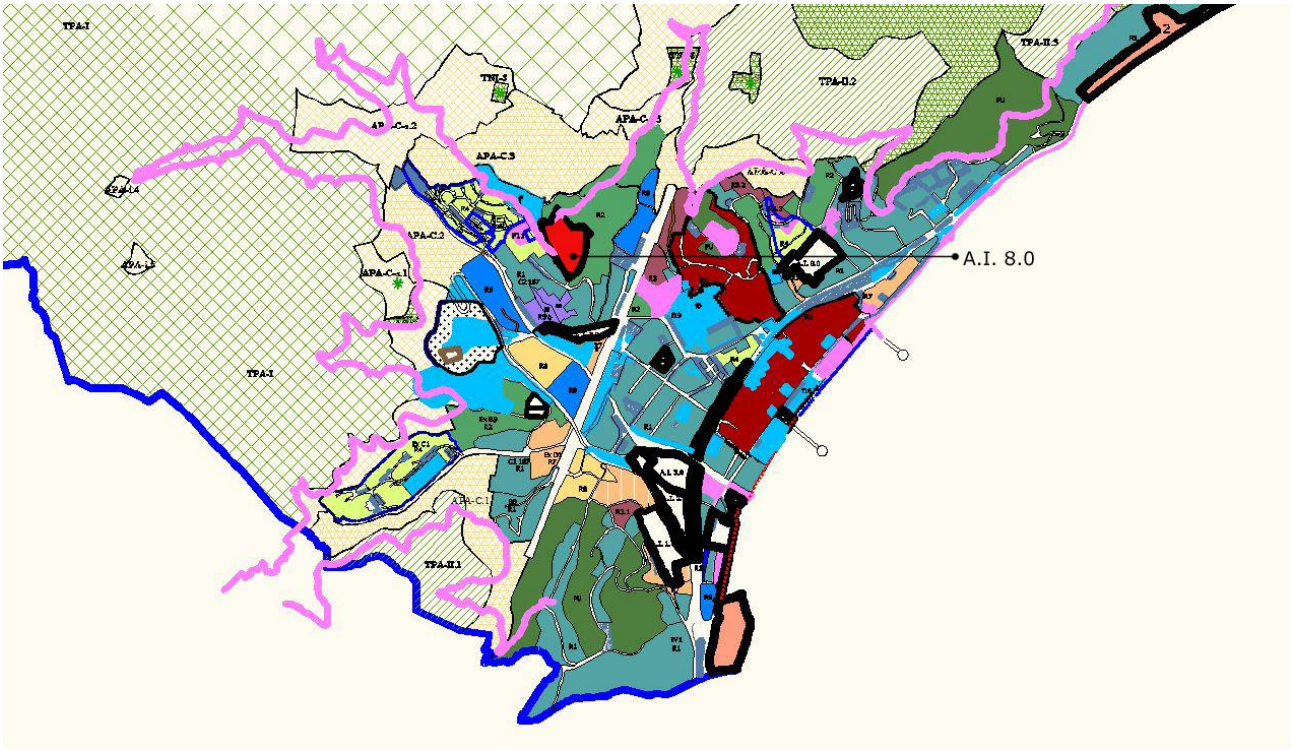




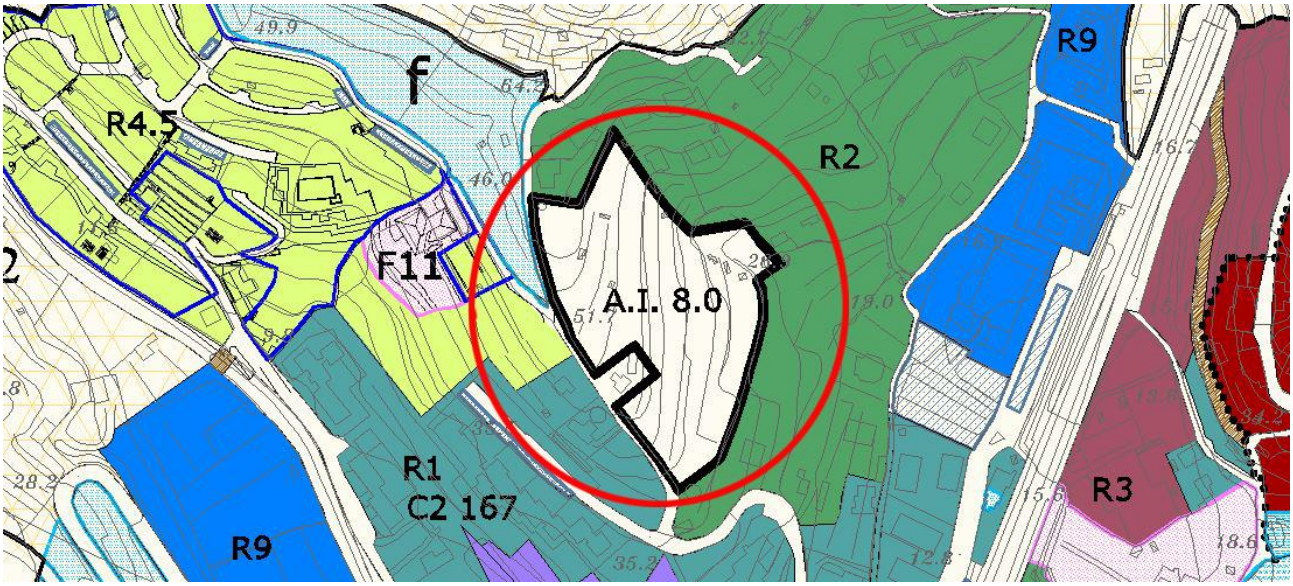


A. I. 8.0 - Area Via alla Rocca

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 8.0 - Area Via alla Rocca

Descrizione

L'area lambisce la strada Via alla Rocca, si caratterizza per la sua sistemazione a fasce. Rimane a monte dell'intervento di edilizia 167 ed è inglobata nella zona R2 del presente PUC.

Finalità dell'intervento

Si tratta di un area già assoggettata a vincolo a servizi dal PRG vigente. Tale vincolo non è reiterabile e quindi si consente un limitato intervento di completamento edilizio, del tipo già presente nell'area limitrofa R2 in cambio della realizzazione di un area a verde ad uso pubblico

Pianificazione sovraordinata

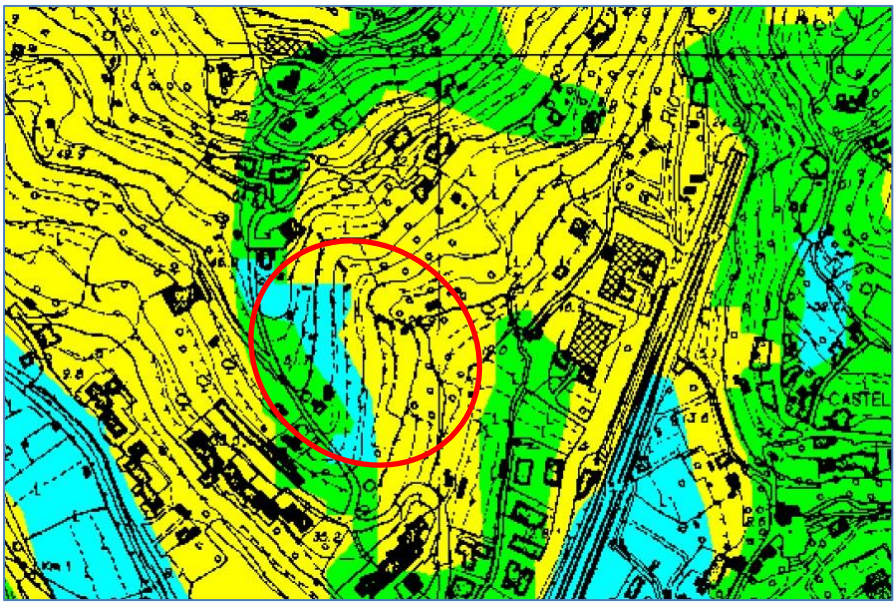
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MO A

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Molto Bassa [*colore azzurro*]
- Area a suscettività Bassa [*colore verde*]
- Area a suscettività Media [*colore giallo*]



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di inondabilità
Non ricompresa in alcuna fascia

Parametri di progetto A. I. 8.0

1. Superficie territoriale :14.045 mq ca

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Residenza, Turistico Ricettivo, sevizi pubblici, parcheggi interrati

4. Superficie agibile (SA): 1500 mq

5 Numero massimo di piani: 2 (due piani)

6. Altezza massima : 7.00 mt

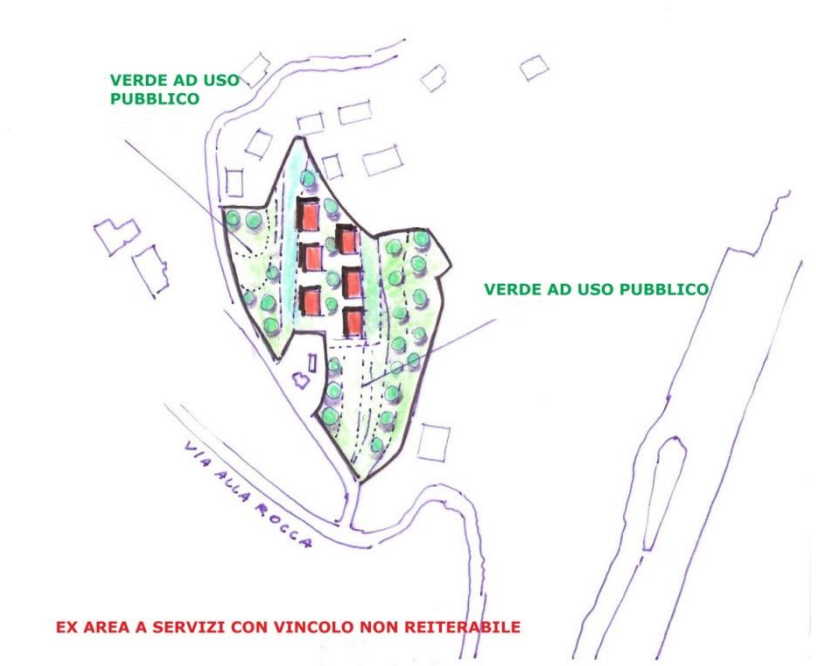
7. Prescrizioni: L'intervento è condizionato all'accoglimento del credito edilizio relativo ala scheda A.I. 5 "Alga Blu" pari 400 mq di SA

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 40% del lotto asservito

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

A. I. 8.0 - Area Via alla Rocca



A. I. 8.0 - Area Via alla Rocca

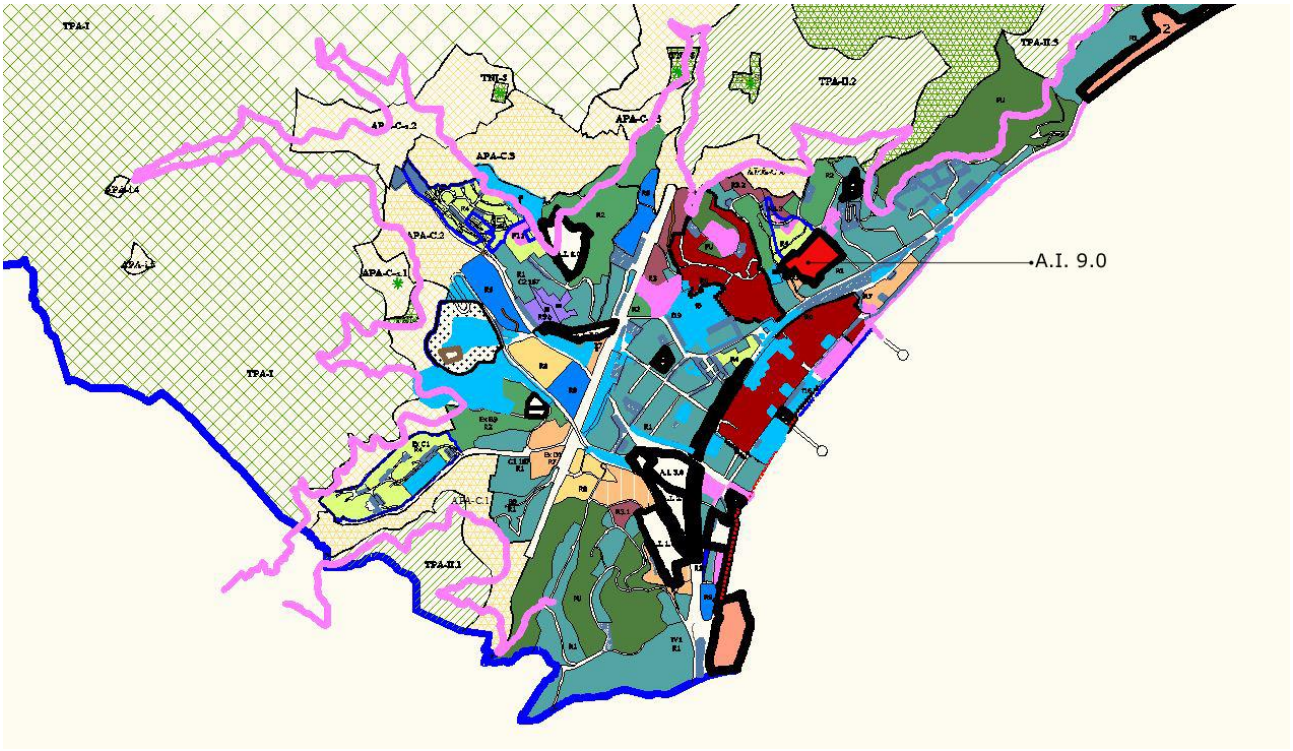




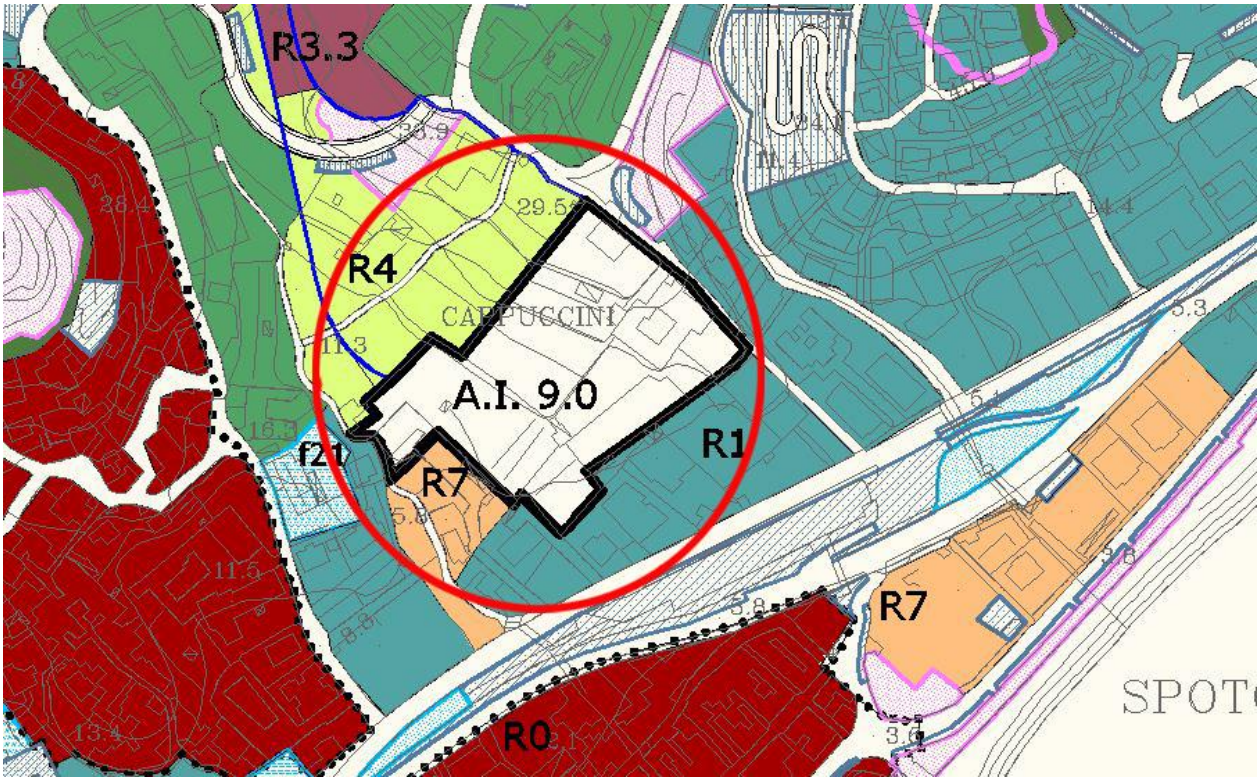
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 9.0 - Cappuccini

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 9.0 - Cappuccini

Descrizione

Riguarda l'edificio dell'ex Convento dei Cappuccini in oggi in stato di abbandono.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è il recupero dell'ex Convento ad uso Turistico Ricettivo con crediti edilizi per realizzare edilizia residenziale in area adiacente all'ex Convento.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: TU

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Bassa [*colore verde*]
- Area a suscettività Media [*colore giallo*]



Piano di Bacino Crovetto

Carta delle fasce di inondabilità

Non ricompresa in alcuna fascia

Parametri di progetto **A. I. 9.0**

1. Superficie territoriale : 12.144 mq ca

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Turistico Ricettivo Albergo, residenza (esclusivamente per le nuove costruzioni) , pubblici esercizi, esercizi di vicinato, parcheggi interrati ad uso pubblico e privati

4. Superficie agibile (SA): Recupero della SA per l'ex Convento, SA nuove palazzine 1.200 mq

5. Numero massimo di piani: 3 (tre piani) per le nuove palazzine

6. Altezza massima : 10,50 mt

7. Prescrizioni: L'intervento di recupero a Struttura Ricettiva Albergo dell'ex Convento dovrà essere contestuale all'intervento per la nuova costruzione delle palazzine residenziali. Il terreno di pertinenza dell'ex Convento dovrà essere destinato in grande parte alla realizzazione di un giardino di uso pubblico.

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 40% del lotto asservito = 4.857 mq ca.

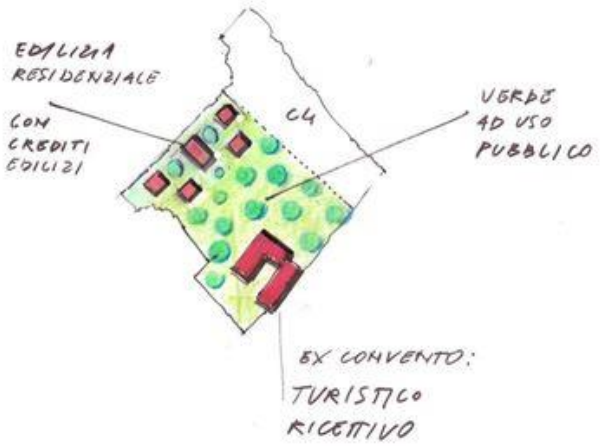
9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

A. I. 9.0 - Cappuccini

SCHEDA CAPPUCCINI

RECUPERO EX CONVENTO CAPUCCINI AD USO TURISTICO ALBERGHIERO CON CREDITI EDILIZI PER REALIZZARE EDILIZIA RESIDENZIALE IN AREA ADIACENTE



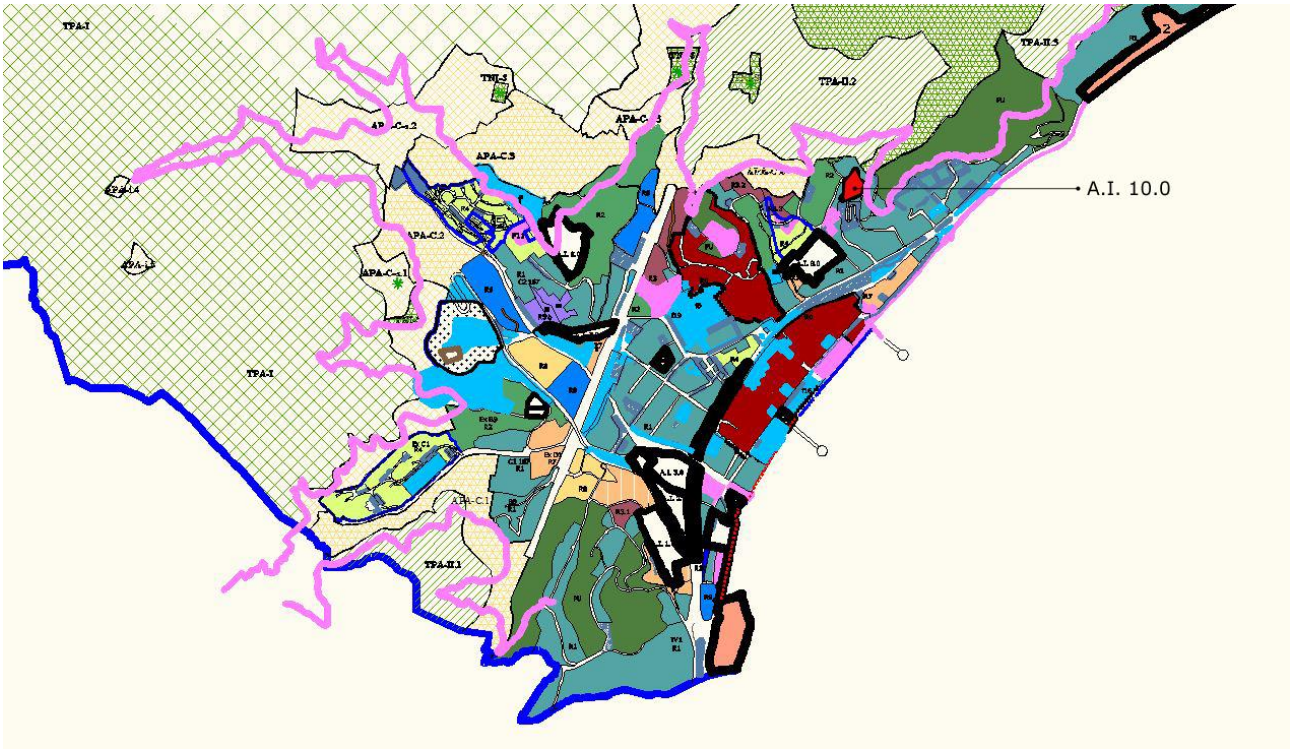




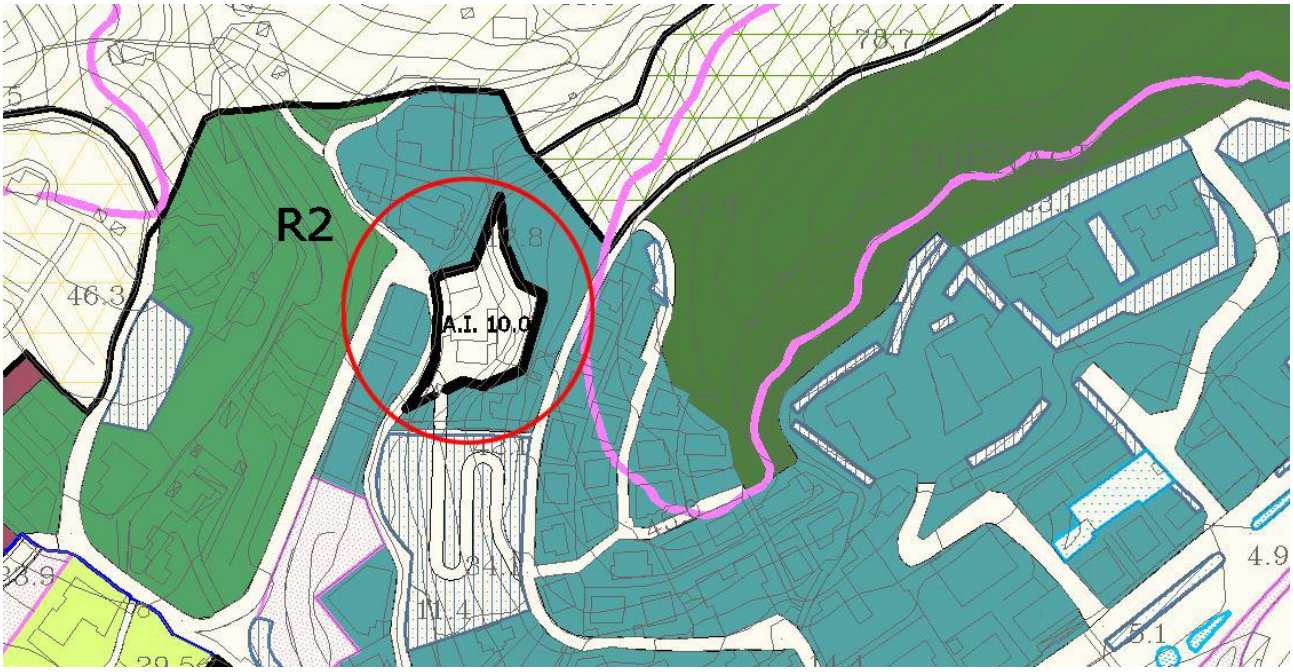
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 10.0 - Area Via Laiolo

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

A. I. 10.0 - Area Via Laiolo

Descrizione

Si tratta di un area di proprietà comunale interessata da alcuni edifici in particolare dall'ex mattatoio.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione dell'area mediante la costruzione di un edificio residenziale da realizzarsi mediante la procedura della finanza di progetto. L'Amministrazione Comunale di Spotorno ha l'intenzione di trasformare l'area di proprietà comunale sita in Via Laiolo (ex Macello) in base ai seguenti obiettivi:

- reperire alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP;
- rendere redditizie e valorizzare le proprietà comunali;
- riqualificare dal punto di vista ambientale e geologico l'area.

Pianificazione sovraordinata

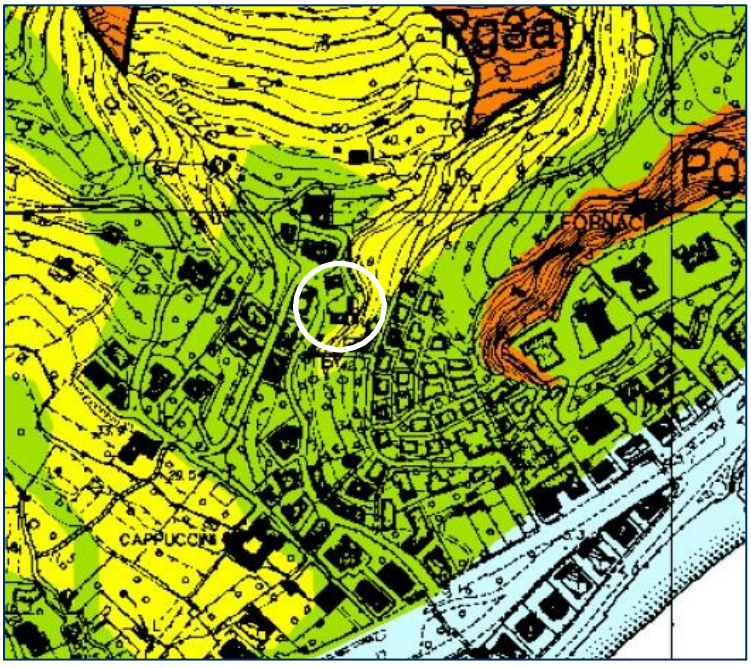
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: ID MA

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Bassa [*colore verde*]
- Area a suscettività Media [*colore giallo*]



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di
inondabilità Non ricompresa
in alcuna fascia

Parametri di progetto A.I. 10

1. Superficie territoriale : 1807 mq ca

2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Residenza**,** servizi pubblici, pubblici esercizi, esercizi di vicinato. parcheggi interrati ad uso pubblico o privati

4. Superficie agibile (SA): 1350 mq di SA pari a 18 appartamenti

5. Numero massimo di piani: 5 (cinque) piani fuori terra

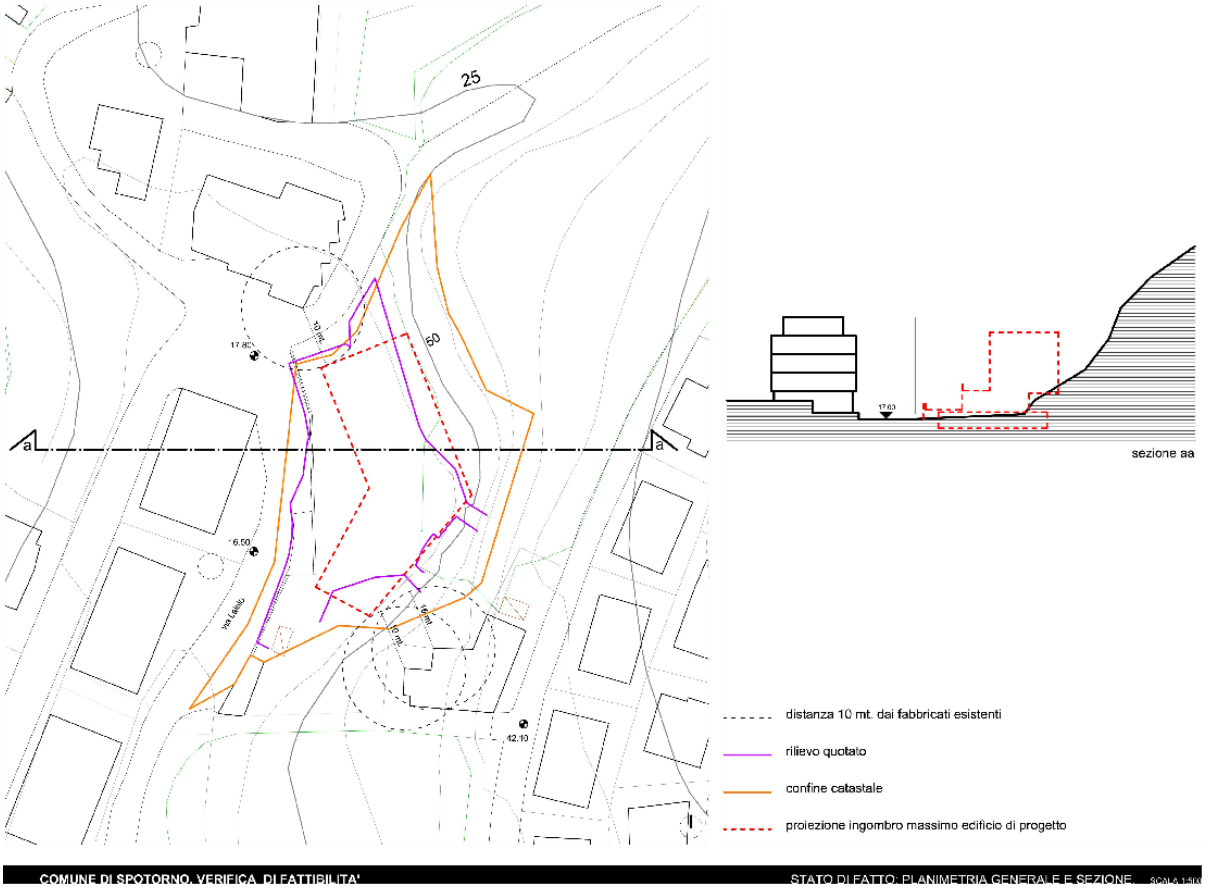
6. Altezza massima : 17,50 mt

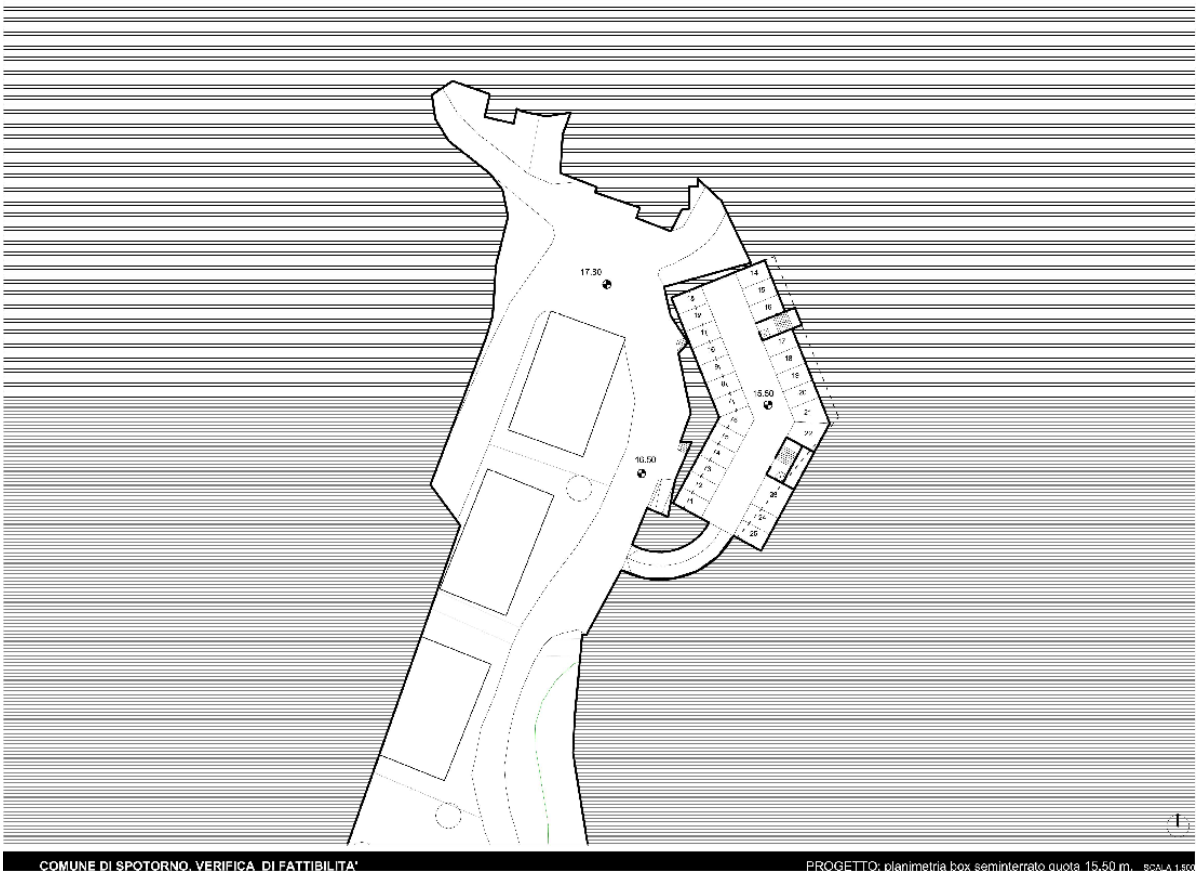
7. Prescrizioni: La quota di alloggi ERP deve essere pari al 20% della SA totale da realizzarsi.

8. Superfici destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 30% del lotto asservito

9. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + o – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

A. I. 10.0 - Area Via Laiolo





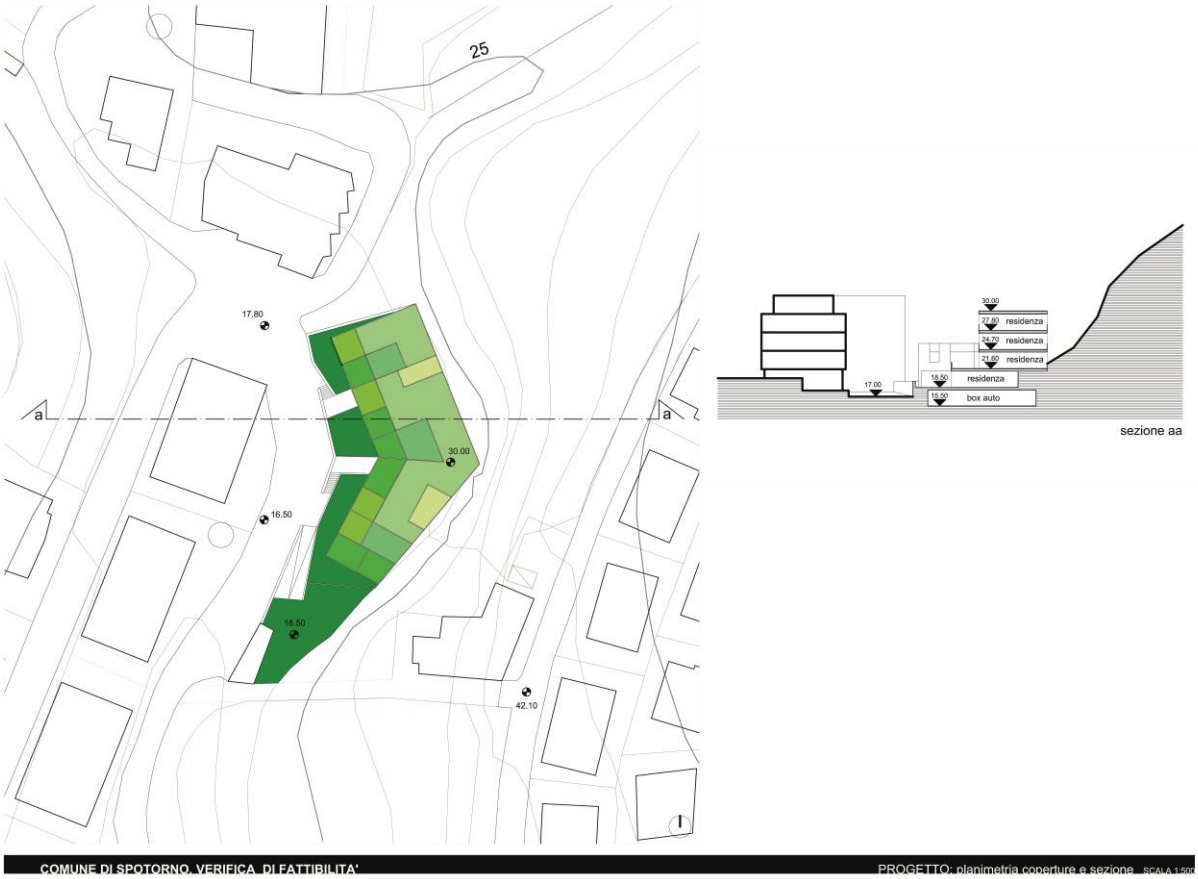
Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche

A. I. 10.0 - Area Via Laiolo





A. I. 10.0 - Area Via Laiolo



A. I. 10.0 - Area Via Laiolo



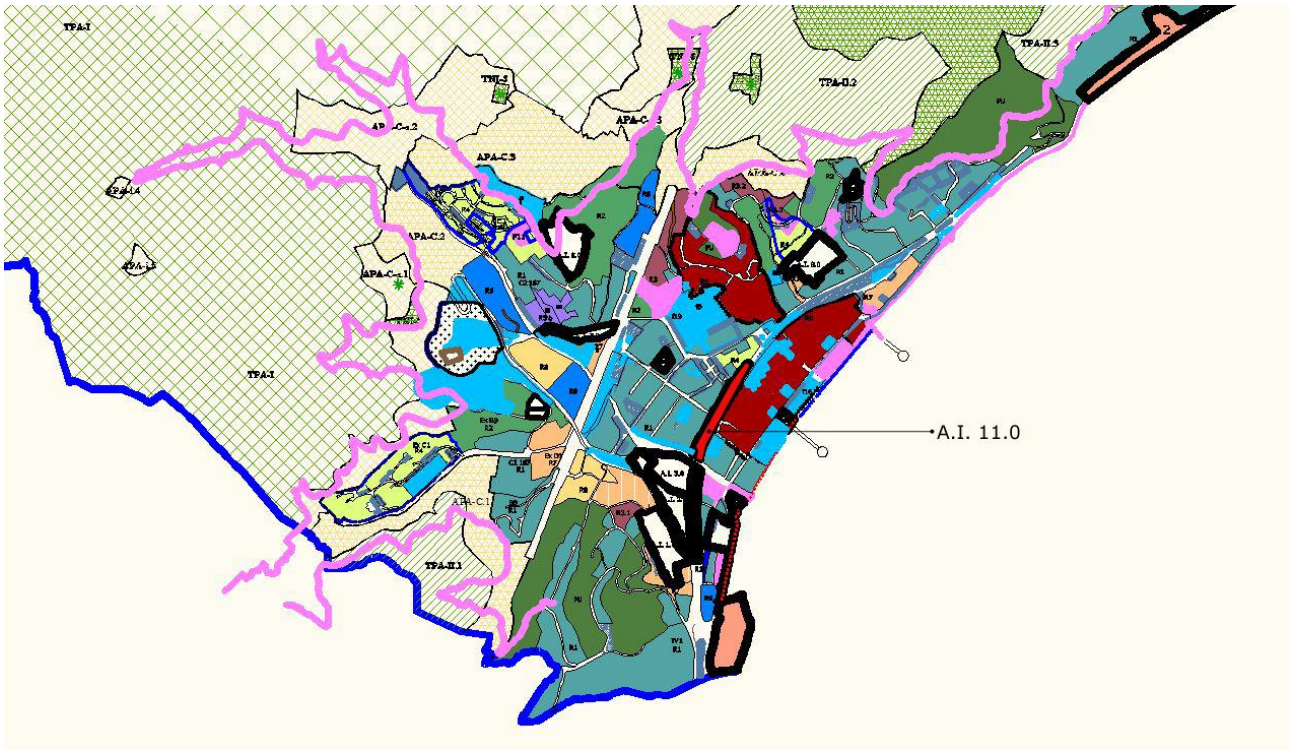




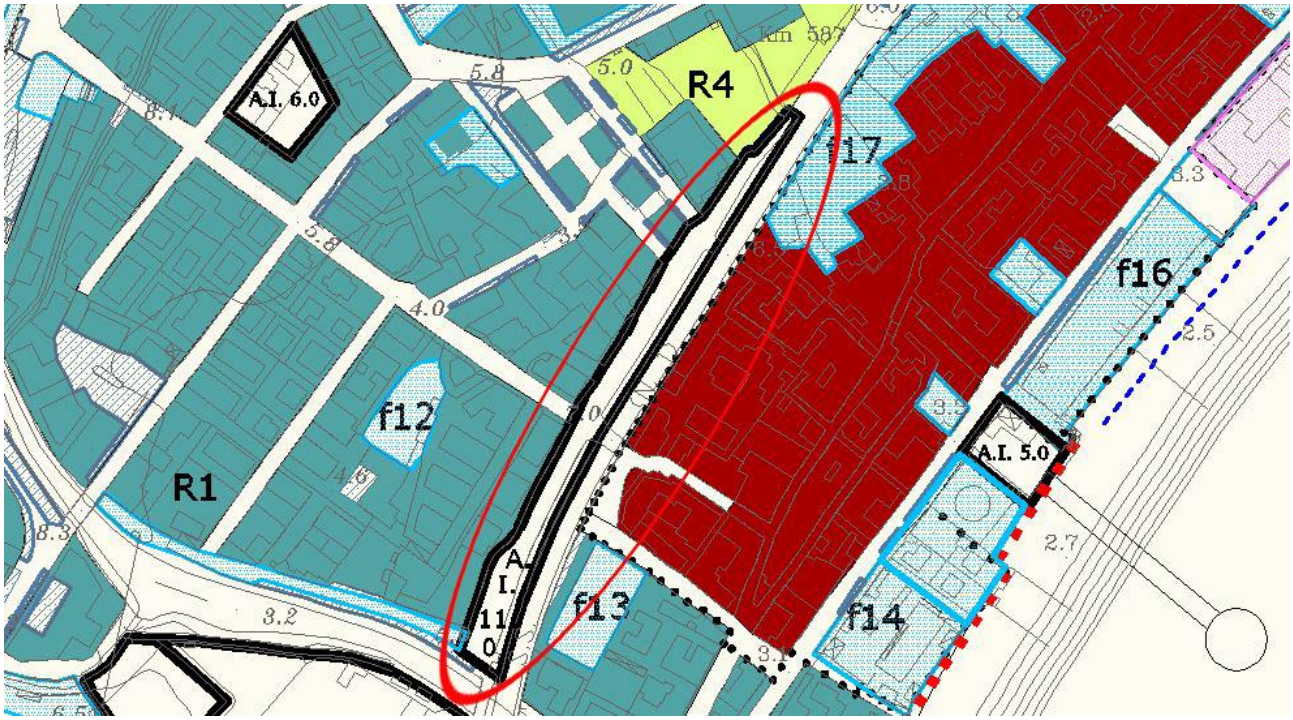


A. I. 11.0 - Via Lombardia

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



A. I. 11.0 - Via Lombardia

Descrizione

Si tratta di un area posta a cerniera tra il centro storico e l'edificato frutto dell'espansione degli anni cinquanta/sessanta del secolo scorso.

Finalità dell'intervento

Si prevede la realizzazione di una autorimessa posta sotto la strada di circonvallazione, con box, posti auto sia a rotazione sia pertinenziali o di relazione, spazi commerciali e di interesse comune con soluzioni per collegare pedonalmente le due parti del rilevato stradale.

Pianificazione sovraordinata

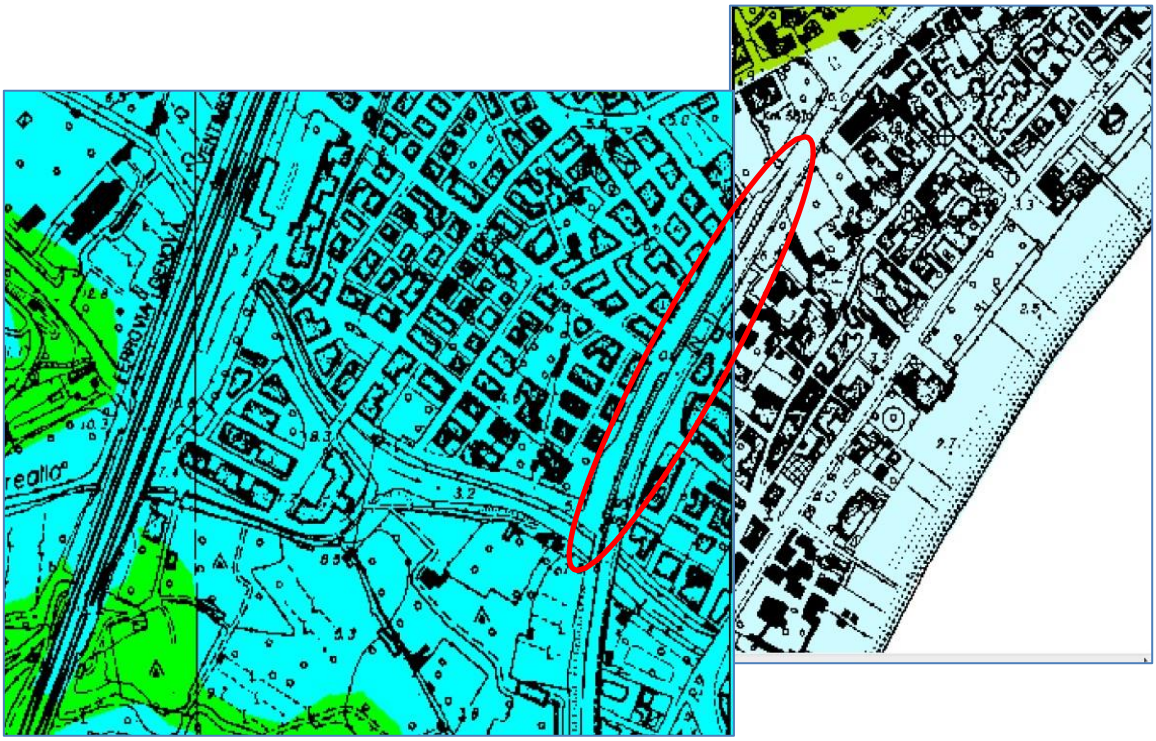
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MO B
Assetto vegetazionale: COL ISS
Assetto insediativo: TU

Piano di Bacino Crovetto

Carta della suscettività al dissesto dei versanti

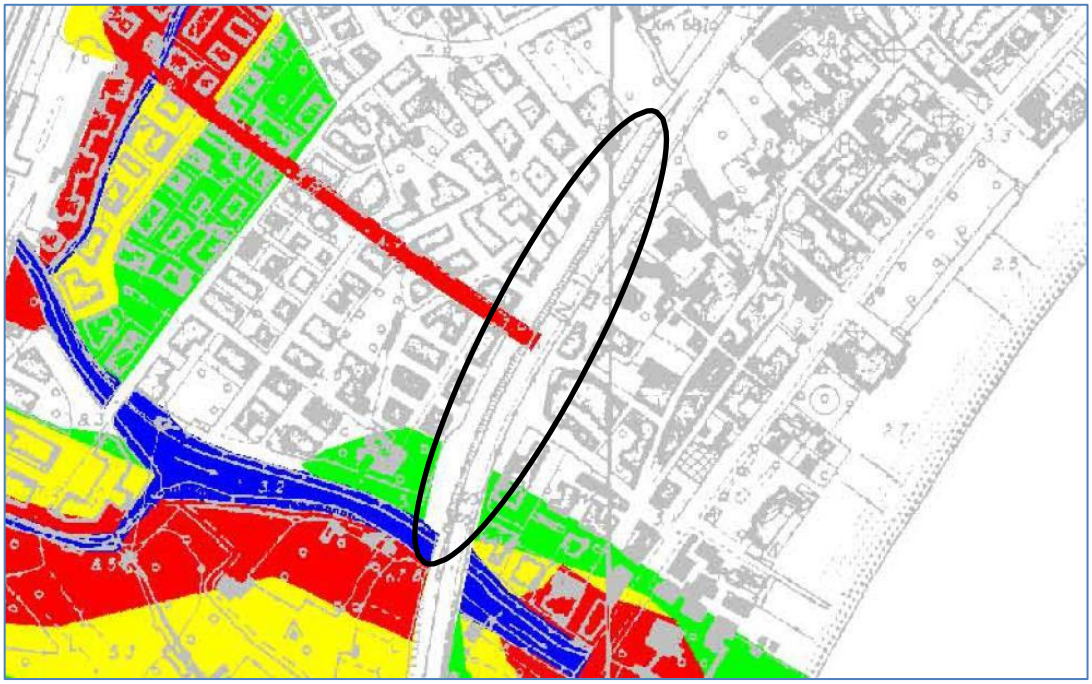
- Area a suscettività Molto Bassa [*colore azzurro*]



Piano di Bacino Crovetto

Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia C [colore verde)



Parametri di progetto A. I. 11.0

1. Superficie territoriale : 4.944 mq ca

2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: : box e posti auto di uso pubblico e privato, locali di interesse comune, servizi pubblici, infrastrutture viarie, pubblici esercizi locali di intrattenimento, assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato.

4. Superficie agibile (SA): SA massima per la destinazione commerciale ; 600 mq

5. Numero massimo di piani: non è previsto un numero massimo di piani

6. Altezza massima : l'altezza massima è quella del rilevato della Variante Aurelia.

7. Prescrizioni: l'intervento si dovrà far carico di realizzare alcuni locali ad uso di interesse comune.

8. Superfici minime destinate a servizi pubblici

od a uso pubblico : 30% del lotto asservito = 1483 mq

A. I. 11.0 - Via Lombardia

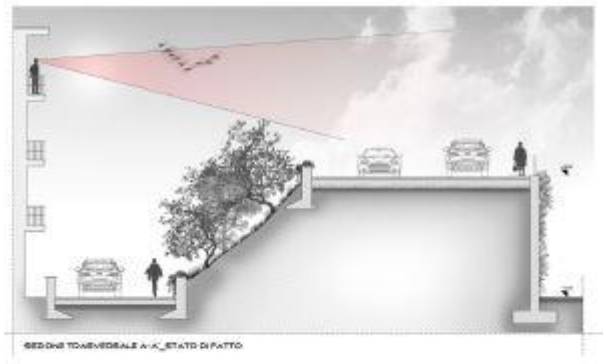




A. I. 11.0 - Via Lombardia









A. I. 11.0 - Via Lombardia



STATO DI FATTO



IMMAGINE FOTOREALISTICA DELL'INTERVENTO



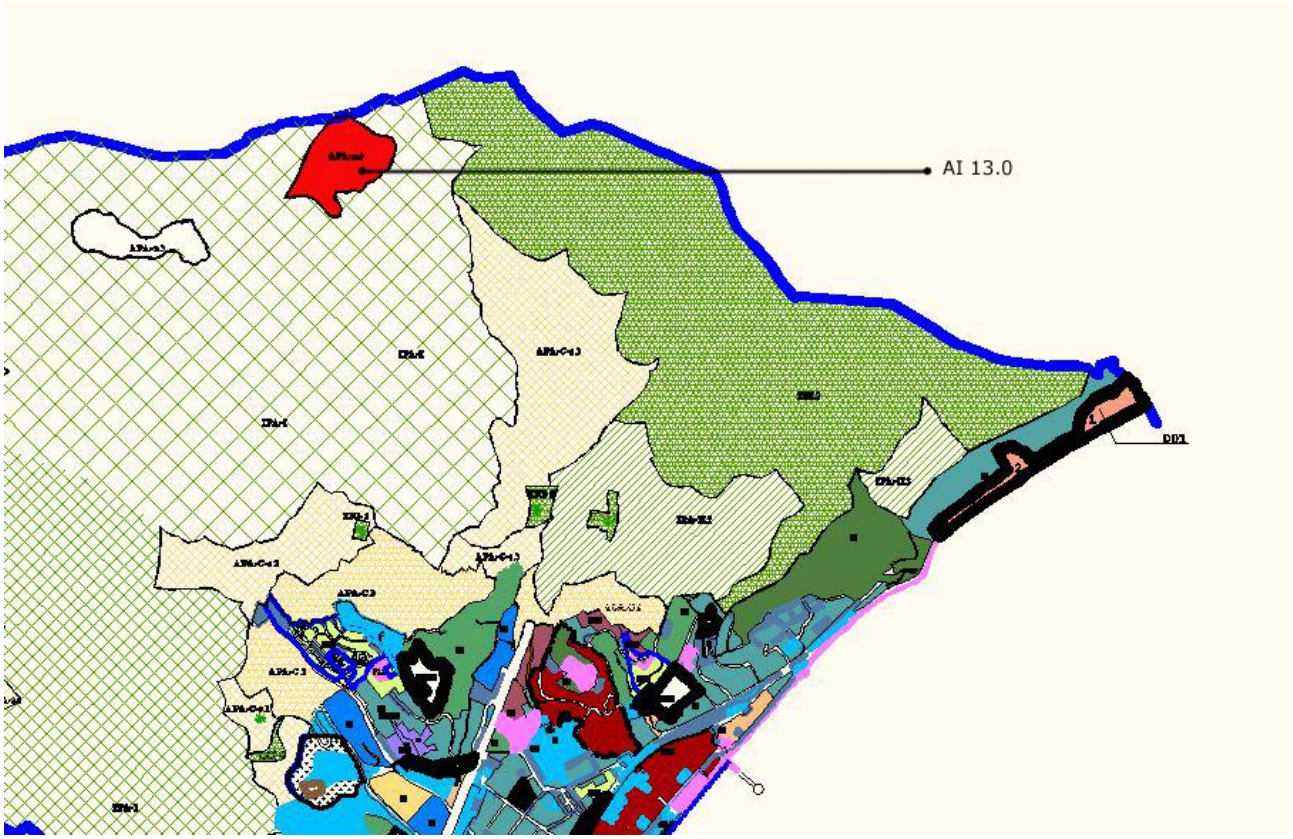
IMMAGINE FOTOREALISTICA DELL'INTERVENTO

A. I. 12.0 – Albergo La Torre

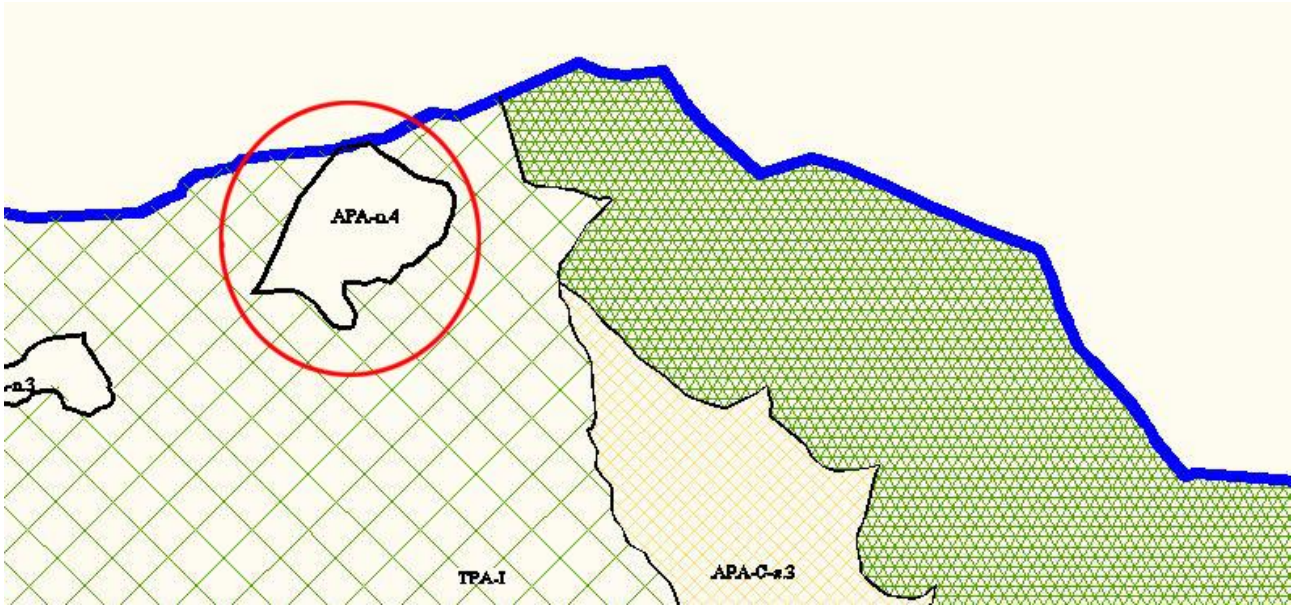
Scheda eliminata perché superata

A. I. 13.0 – Cascina Trevo

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



A. I. 13.0 – Cascina Trevo

Descrizione

L'intervento si colloca all'interno di una più ampia proprietà in ambito collinare subito a valle della strada comunale carrabile Tosse – Vado Ligure, nelle vicinanze della località denominata " Cascina Trevo"

Finalità dell'intervento

L'intervento si pone l'obbiettivo di realizzare un insieme di opere finalizzate alla creazione di una nuova attività economica di tipo turistico ricettiva, inserite organicamente e in complementarietà con l'azienda agricola esistente.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

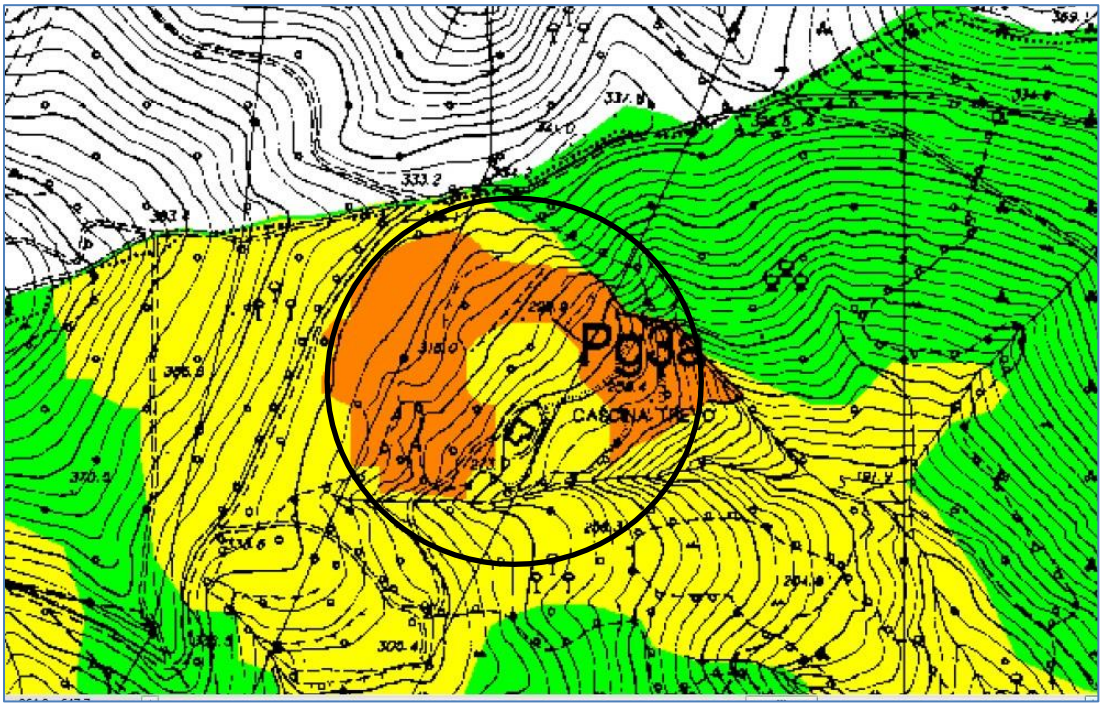
Assetto geomorfologico: MA

Assetto vegetazionale: PRT BCT TRZ BAT / CT TRZ BAT BA CO
Assetto insediativo: ANI TR ID

Piano di Bacino Crovetto
Carta della suscettività al dissesto dei versanti

- Area a suscettività Bassa [*colore verde*]
- Area a suscettività Media [*colore giallo*]
- Area a suscettività Alta Pg3a [*colore arancio*]

N.B. Intervento edilizio esterno all'area Pg3



Piano di Bacino Crovetto
Carta delle fasce di
inondabilità Non ricompresa
in alcuna fascia

Parametri di progetto A. I. 13.0

1. Superficie territoriale : 2.471 mq ca.

2. Modalità di attuazione: PUO

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Turistico ricettivo **-** R.T.A.

4. Superficie agibile (SA): 468 mq

5. Numero massimo di piani: 3 (tre piani)

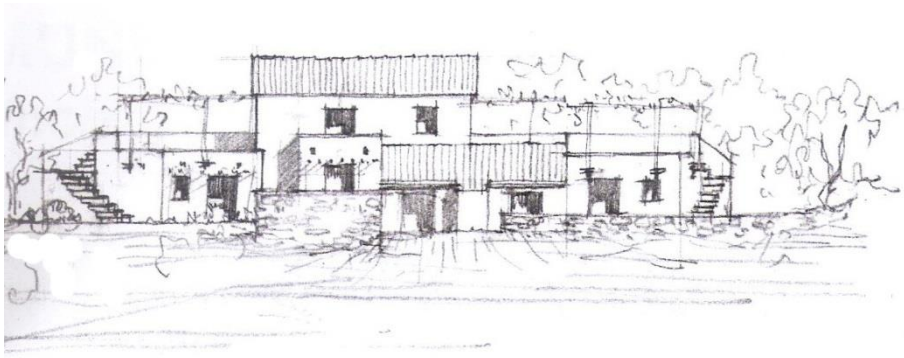
6. Altezza massima :10,50 mt

7. Prescrizioni: L'intervento resta condizionato al miglioramento della viabilità di accesso alla zona in cui è previsto l'edificazione del complesso Turistico Alberghiero. In sede di redazione del PUO il soggetto attuatore dovrà concordare con l'Amministrazione comunale le migliorie alla viabilità esistente (ad esempio nuove piazzuole nei punti più stretti del tracciato viario) da realizzare prima dell'inizio lavori.

Le strutture adibite a stalle e ricovero del bestiame dovranno essere ubicate in zona sufficientemente distante dal sito previsto per la struttura turistico alberghiera .

8. Superfici minime destinate a servizi pubblici
od a uso pubblico : 500 mq

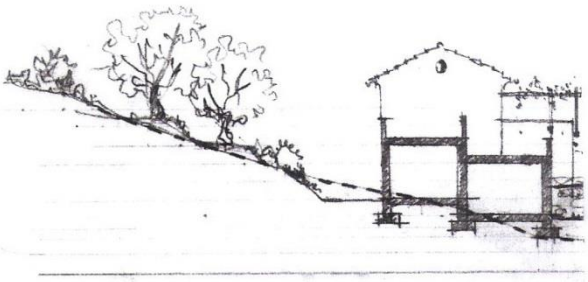
A. I. 13.0 – Cascina Trevo



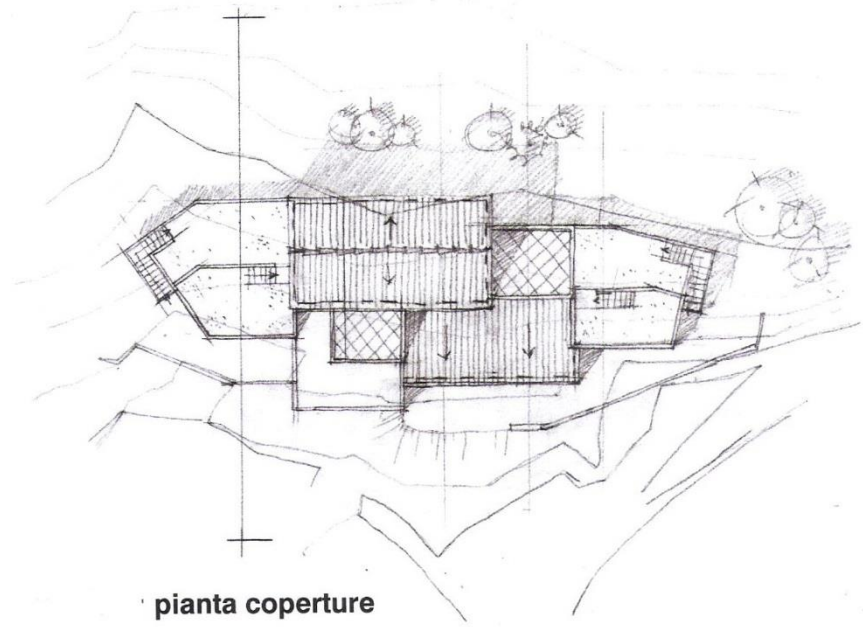
prospetto



vista tridimensionale



sezione tipo



pianta coperture

Schizzi esemplificativi dell'intervento proposto

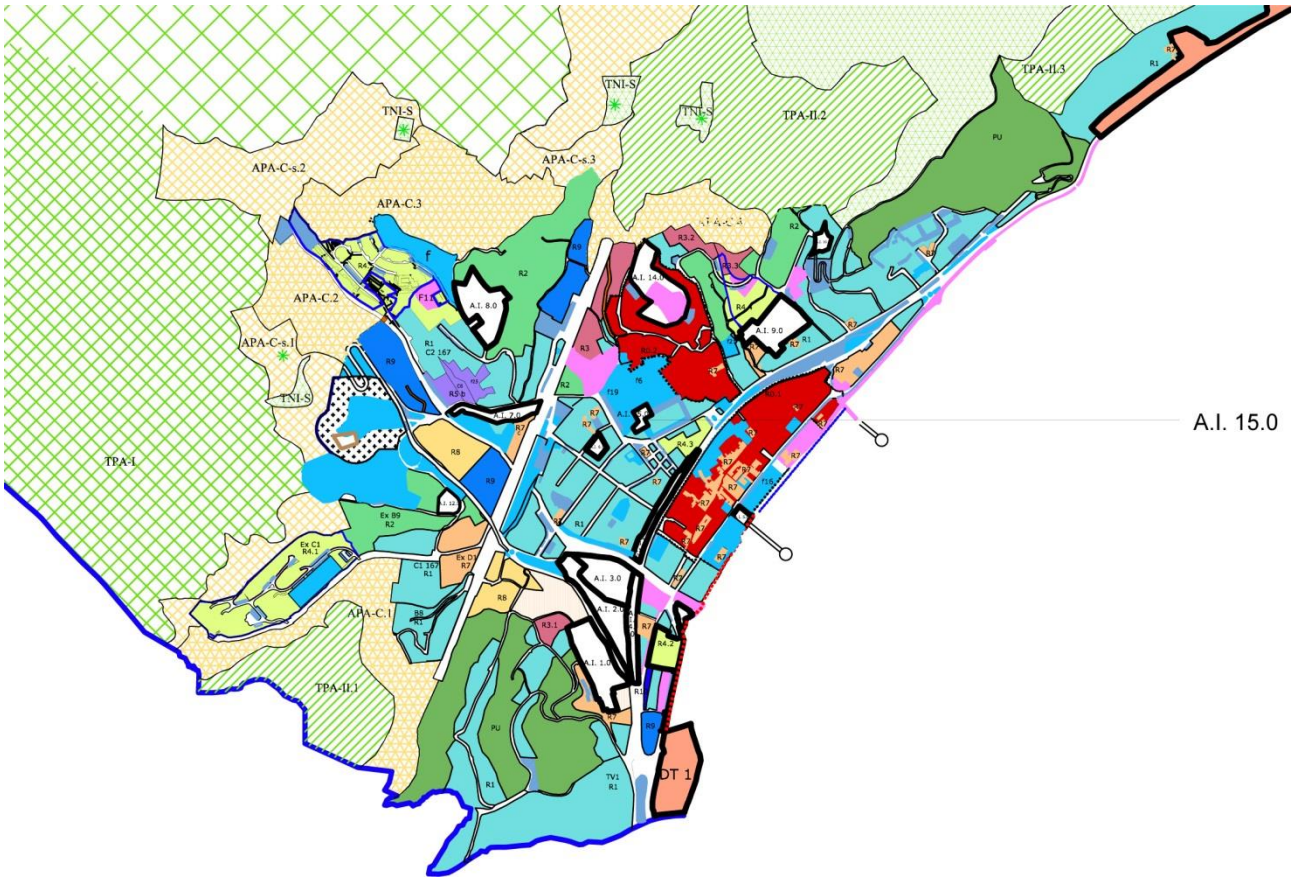
A. I. 13.0 – Cascina Trevo



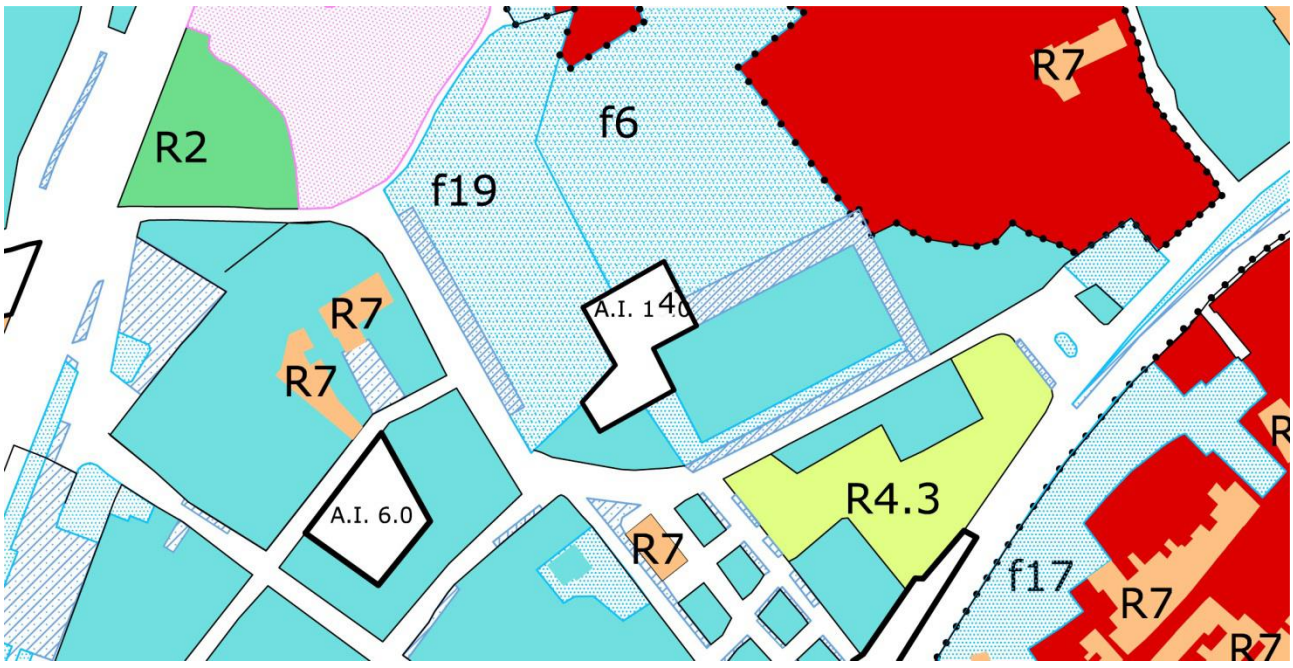


A.I. 14.0 - Area magazzino comunale (Via G. Verdi)

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



A. I. 14.0 - Area magazzino comunale (Via G. Verdi)

Descrizione

L'area è definita in parte da una zona privata, posta a margine dell'edificio che affaccia su via G. Verdi, e dal magazzino comunale posto nei pressi del parco pubblico.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è definire la sistemazione della zona privata, con la possibilità di definizione volumetrica, oltre la sistemazione del volume comunale.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Assetto geomorfologico
Assetto vegetazionale
Assetto insediativo

Piano di Bacino
Suscettività al dissesto
L'area ricade di Classe di Suscettività Bassa (Pg1).



Parametri di progetto A.I. 14.0

1.Superficie territoriale : 1.790 mq ca

2. Modalità di attuazione: SOU, comprendente le regole di azione tra la parte pubblica e la parte privata, con possibilità di attuare le parti in modo separato.

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: Funzioni di tipo pubblico (mantenimento di quelle esistenti o inserimento di altra tipologia di standard), residenza e parcheggi di tipo privato in struttura.

4. Superficie agibile (SA): 325 mq

5, Numero massimo di piani: 2 (due)

6. Altezza massima : 7,00 mt (con il piano terra allineato con la quota del parco)

7, Prescrizioni: L'intervento dovrà rapportarsi coerentemente con il sistema del verde presente, definito dal parco pubblico adiacente all'area. Pertanto, la definizione dei nuovi volumi dovrà risultare ben integrata con l'intorno.

8, Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico : la superficie più ampia del sub ambito è definita dall'area già ad uso pubblico, con la parte privata da destinare a parcheggio (piano terra) e residenza (piano superiore). Nel caso dell'attuazione della parte residenziale (da realizzarsi al di sopra della parte a parcheggio) l'intervento sarà subordinato a convenzione finalizzata al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Settore 2

Descrizione

Porzione di area privata con box e locali magazzino.

Finalità dell'intervento

Riorganizzazione e riqualificazione dei fabbricati esistenti realizzazione di nuovi box .

1, Modalità di attuazione: SOU

2, Destinazioni d'uso di progetto: box, e magazzini.