Schema di Organizzazione Urbanistica (S.O.U.) riguardante il Distretto di Trasformazione DT2 del PUC del Comune di Spotorno

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

Premessa allo Schema di Organizzazione Urbanistica (S.O.U.)

1. Il presente Schema di Organizzazione Urbanistica (S.O.U.), redatto ai sensi dell'art.29 della L.R. 36/97 (comma 5 lett.b) é preordinato a specificare la struttura insediativa della zona interessata dal Distretto di Trasformazione e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme del PUC.

2. I contenuti del presente S.O.U. sono:
- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- individuazione di eventuali sub-ambiti di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
- criteri per la definizione progettuale, della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali;
- valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.

3. Lo S.O.U. è esteso all'intera zona di intervento per la quale é prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed é costituito da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500 e da una relazione tecnica, che illustra adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il P.U.C. assegna alla zona.

4. La documentazione dello S.O.U, costituisce un approfondimento, rispetto alla configurazione di massima di cui al comma 3, lettera b della L.R. 36/1997 e s.m , da adottarsi da parte del Consiglio Comunale, contestualmente all'adozione del PUC Preliminare in quanto elemento di mera specificazione dei contenuti dello stesso P.U.C. non rientrante tra gli atti di pianificazione urbanistica di cui al Capo IV della L.R. 36/1997 e s.m..

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

SOU - DT- 2 Variante di Levante – Maremma



COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

1. Identificazione

L'area interessata dal Distretto di Trasformazione DT 2 – Variante di Levante – Maremma è situata in rispondenza della zona di levante del territorio comunale, caratterizzata da insediamenti di tipo ricettivo-alberghiero, con parti di ricettivo all'aria aperta (zona con sito di parcheggio di camper), direttamente affacciata sull'Aurelia (in questo tratto denominata via Maremma).

Il territorio è caratterizzato da:

- conformazione geologica omogenea, disposta a seguire la costa;
- grado di acclività variabile.

Il distretto di trasformazione individuato é composto dall'area dell'ex Albergo Pippo, struttura dismessa da alcuni anni che si presenta come un edificio in abbandono senza alcuna possibilità di recupero alle funzioni turistiche, sia per la sua condizione di inadeguatezza architettonica e funzionale, sia per la modesta dimensione (pari a n. 38 posti letto con camere in parte prive di servizi) che ne rendono diseconomico, e non rispondente agli standard richiesti, l'esercizio. e da due ampie aree non edificate.
Su tale area è già stato approvato un intervento di circa 15.000 mc., a destinazione ricettiva alberghiera, con una quota massima della copertura pari a 25,65 e indice di fabbricabilità mc/mq 2,39; intervento non più idoneo per la sua realizzazione, sia in termini urbanistici sia economici.
La localizzazione, di tale area, all'interno del tessuto turistico ricettivo di Spotorno ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Spotorno, sia le aree interessate da nuovi interventi edificatori sia le aree libere comunali interessate da nuovi interventi infrastrutturali e parcheggi .

La presenza di queste due aree solo parzialmente insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Spotorno, e di un rilancio dal punto di vista turistico.

2. Le reti dei sotto-servizi e le urbanizzazioni esistenti

Tutta l'area, interessata dallo SOU, risulta dotata delle principali reti di urbanizzazione primaria . La Via Maremma è attraversata dalla condotta delle acque nere del Comune di Spotorno, che passa a poca distanza dalle aree di intervento previste da questo SOU. Posizionata in fregio alla stessa via è presente una stazione di sollevamento dell'impianto fognario comunale. La rete comunale è connessa al depuratore consortile di Savona con un dimensionamento oltre i 200.000 Ab.equivalenti e che al 2012 procede con una saturazione del sistema intorno al 72%. Non dovrebbe, dunque, essere particolarmente impegnativa la sopra-quota derivante dalle previsioni insediative del PUC. Sono altresì presenti, una condotta di acqua potabile, una rete per la fornitura del gas metano, rete elettrica, e rete telefonica. Per quanto riguarda i servizi a standard, la zona è dotata di ampi parcheggi pubblici e piccole aree a verde pubblico (filtro verde a ridosso dell'edificato).

3. Esiti da conseguire

La sistemazione unitaria dell'assetto del litorale di levante, comprensivo del ridisegno dalla strada statale Aurelia, dei parcheggi a monte e della relativa passeggiata a mare costituiscono da tempo un ambizioso e opportuno obiettivo della comunità locale. L'obiettivo, correttamente evidenziato dal nuovo PUC, risponde ad almeno tre principali finalità :

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

a. conferire una adeguata qualificazione paesaggistica e funzionale al litorale in chiave di "porta di accesso" alla cittadina di Spotorno per chi proviene da levante, ricomponendo in un unico disegno la frattura creatasi fra la via Aurelia e la sede della ex linea ferroviaria, valorizzando l'effetto del magnifico colpo d'occhio unitario che si può avere sul tratto di litorale interessato (Maremma e Punta S. Antonio) provenendo da Punta del Maiolo;

b. rendere più funzionale e sicura la percorribilità dell' Aurelia, che resta pur sempre l'unica arteria di collegamento ;

c. migliorare la fruibilità degli utenti turistico/balneari, agevolando l'accesso agli stabilimenti e alle spiagge pubbliche, con un nuovo percorso ciclo-pedonale e soprattutto con una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali opportunamente collocati sul lato monte della Aurelia.

Affinché l'obiettivo possa essere concretamente perseguito, questa Amministrazione essendo consapevole di non poter contare su un intervento di sistemazione infrastrutturale di natura esclusivamente pubblica, ritiene quindi, necessario fare leva su una indispensabile sinergia con soggetti privati che siano disponibili ad accollarsi l'onere degli interventi in parola a fronte di una correlata valorizzazione di aree di proprietà nella parte pianeggiante a monte dell'Aurelia, inserite organicamente nel progetto unitario di riorganizzazione urbanistica e paesaggistica perseguito dal PUC per il tratto di litorale interessato.

In particolare il PUC, come indicato dal presente schema di organizzazione urbanistica(di seguito indicato come SOU) ex comma 5, lett.b, dell' art 29 della LR 36/97 e s.m.i. allegato, prefigura un assetto nel quale insieme al ridisegno della viabilità, della passeggiata a mare e dei parcheggi, si identificano (alle estremità est ed ovest della viabilità riprogettata) due comparti privati, a monte della Aurelia, in funzione della loro partecipazione finanziaria al progetto, su cui ammettere interventi comunque rispondenti a finalità di interesse economico e turistico generale (si prevedono infatti, funzioni residenziali con relativa quota social housing, strutture turistico ricettive nelle tipologie: Albergo, Residenza Turistico Alberghiera e casa per vacanza, servizi alla persona, e segnatamente ampie dotazioni di parcheggi pubblici), coerenti con le previsioni del PTCP vigente e con le finalità del PTCP regionale in formazione.

L'interesse pubblico caratterizzante il Distretto è determinato dalla riqualificazione dei contorni dell'Aurelia che lo lambisce verso mare, con la definizione di un viale alberato e dei parcheggi pubblici a fregio, legati alla balneazione.

L'intervento complessivo prevede la realizzazione nella parte a Levante di Spotorno e per tutto l'Ambito, della passeggiata a mare, un riordino della viabilità e dei percorsi pedonali con pista ciclabile.

4. Indicazioni progettuali

L'intervento progettuale tende a ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario pedonale che attraversi l'area in direzione est - ovest;

Dal punto di vista morfologico, l'intervento persegue la ricostituzione di un fronte urbano; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature,

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

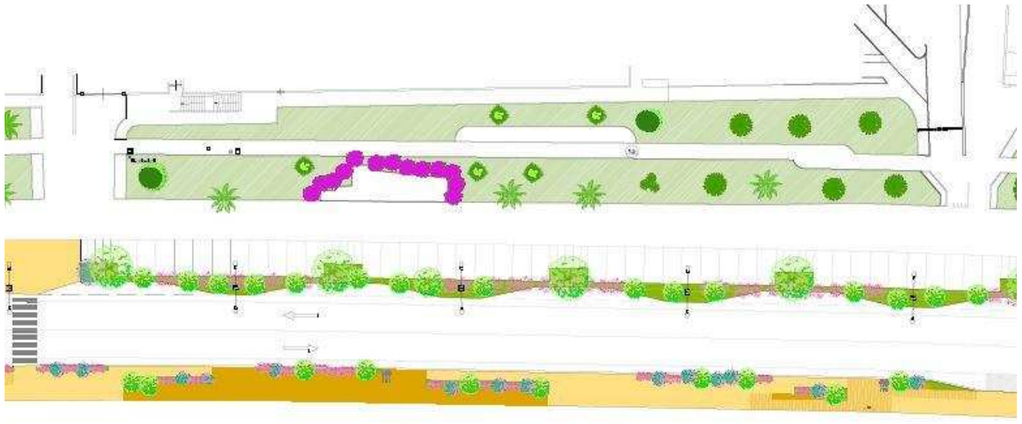
permeabilizzazione dei suoli).

In particolare la tavola del presente SOU, disegna una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che si rapporta con i percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; mettendo inoltre a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area strategica con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale.

5. Il nuovo assetto della Via Aurelia

Il progetto interessa l'asta della Via Aurelia situata in corrispondenza con la Via Maremma, tale tratto si estende per circa 800 mt. Il progetto prevede che la strada venga traslata per circa 2 m verso monte. All'altezza dell'area ex Merello viene introdotta una rotonda al fine di meglio distribuire il traffico in ingresso e uscita dalla stessa area d'intervento e per rallentare la circolazione delle auto su questo tratto della Via Aurelia. Lungo l'intera asta della Via Aurelia, interessata dall'intervento, vengono previsti tre passaggi pedonali a raso per un fluido collegamento tra gli stabilimenti balneari e la parte a monte. Le fermate dei mezzi pubblici vengono previste su ambo i lati della stessa via; infine, essendo stati eliminati i posti auto sul lato mare, vengono, altresì, previste tre postazioni per le soste brevi per il carico/ scarico dei fornitori degli stabilimenti balneari .

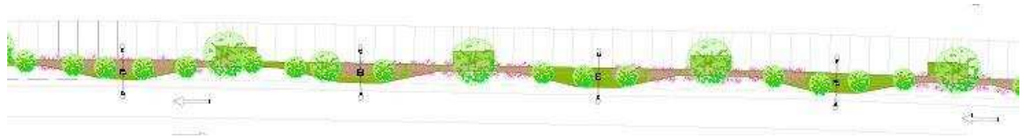
6. La nuova passeggiata a mare



Il lungomare in fregio alla Via Maremma gode della vista di un paesaggio del tutto eccezionale; si può, infatti, ammirare tutto l'ampio golfo, il mare, la spiaggia, e l'isola di Bergeggi . L'intervento proposto prevede la riqualificazione e l'ampiamento della passeggiata a mare. La passeggiata a mare passa dallo situazione esistente di 2,60 m di larghezza a 4,40 m di larghezza con un ampliamento quindi di + 1,80 m. La passeggiata viene separata dall' Aurelia tramite un muretto con caratteristiche di resistenza H2 ; sempre per migliorare la separazione con l'arteria di scorrimento vengono inseriti piante ed arbusti caratteristici della macchia mediterranea. I materiali utilizzati per la realizzazione della passeggiata a mare sono : pavimentazione prevalentemente drenante colorata in pasta (tipo Levocell) con inserti in legno (o materiale similare). Lungo la passeggiata sono previste sedute costituite da semplici manufatti rivestiti in legno.
La passeggiata è stata progettata con una predisposizione per l'inserimento di una pista ciclabile dell'ampiezza di metri 2. Sono previste fermate per i mezzi pubblici e piazzuole per la sosta merci.

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

7. Il nuovo filtro verde tra l'Aurelia e l'edificato posto a monte



L'intervento di riqualificazione dei bordi della Via Aurelia, in zona Maremma vede l'introduzione di un filtro verde tra la Via Aurelia e la zona edificata posta a monte della stessa via.. La barriera verde ha un disegno ondulato con effetto sfuggente per chi percorre la strada . Sono inseriti alberi di alto fusto, lecci e albero da sughero alternati a piante ed arbusti caratteristici della macchia mediterranea.

8. Il nuovo sistema dei parcheggi pubblici

Il tema dei parcheggi pubblici, utilizzati, soprattutto nella stagione estiva, dai fruitori degli stabilimenti balneari presenti nella spiaggia del golfo, è stato affrontato dal presente studio con il fine di migliorarne la qualità paesaggistica e ambientale senza però diminuirne l'offerta, ma anzi aumentando in modo considerevole il numero dei posti auto pubblici disponibili. Il progetto proposto vede il seguente bilancio:

Parcheggi esistenti c.a. 300 p.a.
La nuova sistemazione a parcheggio pubblico, compresa la piastra davanti all'insediamento ex Merello nel Comune di Bergeggi, prevede la realizzazione di almeno 456 p.a. e più precisamente:

Parcheggio a raso Merello: 63 p.a.

Autorimessa in struttura Merello : 89 p.a.

Parcheggi a pettine lungo Via Maremma: 200 p.a

Parcheggio ex Albergo Pippo: 33 p.a.

<u>Parcheggio Merello –Bergeggi : 71 p.a.</u>

Vengono eliminati i posti auto lungo la passeggiata a mare; lungo la Via Maremma i parcheggi vengono posti a pettine per una loro migliore sistemazione. Vengono, infine, creati nuovi parcheggi pubblici nelle aree d'intervento.
Nel complesso il nuovo intervento consente di incrementare l'offerta di parcheggio pubblico nella zona di un + 156 p.a. pari a quasi il 60 % di posti auto in più della situazione attuale.
Oltre ai parcheggi pubblici il progetto prevede la costruzione di autorimesse pertinenziali (vedi scheda norma dei due sub-ambiti) che soddisfano le esigenze generate dai nuovi interventi edilizi.

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

9. Il nuovo Parco sul mare con verde pubblico

Nel sub-ambito 2 del Distretto di trasformazione, area ex Merello, viene prevista la realizzazione di un nuovo parco con verde pubblico attrezzato. Si tratta di una sistemazione di un ampia area, in oggi utilizzata in gran parte come parcheggio estivo di camper e motorhome. L'area è situata a monte dell'Aurelia e si estende per circa 8.500 mq; sopra tale area si segnala la presenza di una porzione collinare di pregio con vegetazione tipica della macchia mediterranea. L'area verde avrà un andamento sostanzialmente pianeggiante e potrà essere utilizzata anche per lo svolgimento di manifestazioni varie e concerti.

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

10. Suddivisione del Distretto di Trasformazione in due sub-ambiti

Il distretto di trasformazione individuato é composto da due sub-ambiti . Un primo sub-ambito è costituito dall'area dell'ex Albergo Pippo, struttura dismessa da alcuni anni che si presenta come un edificio in abbandono) e da un secondo sub-ambito che comprende l'area detta ex Merello, area in grande parte libera da edifici e utilizzata in estate come posteggio di camper e motorhome.

10.1 Sub-ambito 1 ex Albergo Pippo

Nel sub-ambito 1 viene ricompresa l'area dell'ex Albergo Pippo, struttura dismessa da alcuni anni che si presenta come un edificio in abbandono con alcuna possibilità di recupero alle funzioni turistiche, sia per la sua condizione di inadeguatezza architettonica e funzionale, sia per la modesta dimensione (pari a n. 38 posti letto con camere in parte prive di servizi) che ne rendono diseconomico, e non rispondente agli standard richiesti, l'esercizio. e da due ampie aree non edificate.

10.1.1 Destinazioni d'uso - sub-ambito 1

Le funzione ammissibili sono:
- turistico – ricettivo: albergo,RTA
- residenziale, social housing, casa vacanza
- commerciale
- servizi di "quartiere", attrezzature, parcheggi,

.

10.1.2. modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due progetti convenzionati, uno per il sub-ambito 1 e l'altro per il sub-ambito 2, conformi allo schema di organizzazione urbanistica allegato al presente PUC. Il presente Schema di Organizzazione Urbanistica esteso all'intero distretto, è finalizzato a garantire la coerenza unitaria della sistemazione urbanistica e paesistica del Distretto, con particolare riferimento al citato progetto di opera pubblica relativo alla risistemazione dell'Aurelia e della passeggiata a mare, nonché a definire le condizioni per una attuazione di detta opera anche distinta per fasi e tempi diversi, nel rispetto del disegno infrastrutturale unitario di interesse pubblico.

10.1.3 norme transitorie

Sino all'approvazione dei progetti convenzionati sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile.

10.1.4 Sub-ambito 2 Area ex Merello

L'area progettuale, indicata in planimetria, comprende:

a) Un'area di proprietà, a ridosso dell'Aurelia a confine con il Comune di Bergeggi, costituito da una porzione pianeggiante (attualmente destinata a Parking per camper) di circa 13.167 mq e una porzione collinare boscata di pregio di circa 8.333 mq.

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

La superficie territoriale totale è pari a 19.770 mq. Sull'area sono ubicati volumi esistenti per residenza (900 mc) e per utenze pubbliche (ENEL,) (565 mc).

b) Il tratto di Aurelia, di circa 275 ml, prospiciente l'area stessa.

VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area è interessata da due diversi regimi dell'assetto insediativo del PTCP (come da allegata planimetria) :

IS-CE per 13.800 mq, pari al 64% della superficie totale;

TRZ per 7.700 mq, pari al 36% della superficie totale.

L'area è parzialmente inclusa all'interno del perimetro di Area Carsica.

La finalità principale del progetto è rappresentata:

a) dalla riorganizzazione funzionale del tratto costiero dell'Aurelia, in attuazione delle linee guida di indirizzo del PUC (da conseguire con una rotatoria di servizio anche agli insediamenti del complesso EX MERELLO) e del suo restyling con passeggiata, pista ciclabile a mare e percorso alberato a monte secondo un disegno unitario raccordato al parco di progetto

b) dalla dotazione di parcheggi pubblici da ricollocarsi in sostituzione e aggiunta di quelli eliminati dal restyling accennato , indispensabili per continuare e garantire la fruizione del litorale balneare; e della realizzazione di un parco pubblico attrezzato nell'area pianeggiante all'uso prevalente degli utenti della balneazione e di un parco di uso pubblico a carattere naturalistico-escursionistico nella porzione collinare boscata, da realizzarsi in continuità dell'adiacente parco collinare collegato al recupero dell'Ex Colonia Merello. I costi complessivi di realizzazione delle spese pubbliche in oggetto, comportano la realizzazione di nuova volumetria da localizzare nella porzione di area ricadente in regime TRZ, destinata a residenza con vincolo a casa per vacanze, attività commerciali per servizi privati alla persona (ristoro e/o commerciale legati alle funzioni balneari e al parco), servizi pubblici o privati di uso pubblico (informazioni turistiche, spazio incontri/convegni/mostre).

10.2.1 destinazioni d'uso sub-ambito 2

Le funzione ammissibili sono:

- residenziale con vincolo permanente a casa vacanze
- esercizi commerciali/servizi privati alla persona
- servizi pubblici o privati di uso pubblico
- verde pubblico o privato di uso pubblico attrezzato a parco
- parcheggio interrato ad uso privato e pubblico a rotazione
- parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso

10.2.2 modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due progetti convenzionati, uno per il sub-ambito 1 e l'altro per il sub-

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

ambito 2, conformi allo schema di organizzazione urbanistica allegato al presente PUC. Il presente SOU (Schema di Organizzazione Urbanistica) esteso all'intero distretto, è finalizzato a garantire la coerenza unitaria della sistemazione urbanistica e paesistica del Distretto, con particolare riferimento al citato progetto di opera pubblica relativo alla risistemazione dell'Aurelia e della passeggiata a mare, nonché a definire le condizioni per una attuazione di detta opera anche distinta per fasi e tempi diversi, nel rispetto del disegno infrastrutturale unitario di interesse pubblico.

10.2.3 norme transitorie

Sino all'approvazione del progetto convenzionato sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile.

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

Scheda	**Variante di Levante - Maremma Distretto di trasformazione DT2**

parametri urbanistici ed edilizi sub-ambito 1 ex Albergo Pippo:

dimensione sub-ambito 1	15.200 mq c.a. (area privata 14.800 mq c.a.)
strumento d'attuazione	SOU e progetto convenzionato relativo al sub-ambito
funzioni ammesse	- turistico ricettiva, alberghiero - residenza libera e sociale, casa vacanza - residenza anziani - esercizi commerciali - servizi pubblici o ad uso pubblico - parcheggio privato interrato
Superficie Agibile max	- 4.500 mq. con margine di flessibilità entro il 5% - 2.575 mq di S:A: residenziale libera – 283 mq di S.A. edilizia pubblica - 1.638 mq turistico ricettivo: Albergo, RTA + 849 mq servizi per il turismo (ristorazione, SPA, palestra ecc.)
h massima corrispondente alla quota della copertura	- 23,50 mt , margine di scostamento + 5% e comunque non superiore agli immobili adiacenti.(rispetto alla quota 0.00 dell'adiacente Via Maremma
superfici accessorie	- fino al 30% ai sensi dell'art 67 della L.R. 16/2008
Parcheggi	- Autorimessa pertinenziale/ privata 3.647 mq - Parcheggio asservito al turistico ricettivo 1.418 mq - Park pubblico/di uso pubblico 1.042 mq
norma transitoria	- Sino all'approvazione del progetto convenzionato sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile
condizioni e prescrizioni	- I due interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2 dovranno farsi carico della realizzazione dell' opera pubblica relativa alla riorganizzazione e riqualificazione del fronte mare lungo la Via Maremma, nei modi e con le modalità riferite al punto 12.

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

Parametri urbanistici edilizi sub-ambito 2 Area Merello:

dimensione sub-ambito 2	20.000 mq c.a. (area privata 11.900 mq c.a.)
strumento d'attuazione	SOU e progetto convenzionato relativo al sub-ambito
funzioni ammesse	- residenziale con vincolo a casa per vacanze - servizi privati alla persona, esercizi commerciali - verde pubblico attrezzato - parcheggio privato interrato - parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso
Superficie Agibile di progetto max	- 2500 mq con margine di flessibilità del 5% % (37 alloggi)
Superficie agibile da recupero	- 250 mq c.a.di S.A. a destinazione residenziale, ricollocabile all'interno del sub-ambito
Superfici di cessione/ uso pubblico	- Verde pubblico/di uso pubblico a monte Aurelia 8500 mq - Park pubblico/di uso pubblico a raso nel verde 1620 mq - Park pubblico a raso lungo via Maremma 448 mq
superfici accessorie	- fino al 30% ai sensi dell'art 67 della L.R. 16/2008
h massima	- 13.00 mt , margine di scostamento +5% e comunque non superiore agli immobili adiacenti.
Parcheggi	- Autorimessa pertinenziale 1046 mq - (37 posti auto) - Autorimessa privata di uso pubblico 2011 mq - (89 posti auto) - Park pubblico/di uso pubblico a raso nel verde 1620 mq
Norma transitoria	- Sino all'approvazione del progetto convenzionato sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie e /o volume
condizioni e prescrizioni	- I due interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2 dovranno farsi carico della realizzazione dell' opera pubblica relativa alla riorganizzazione e riqualificazione del fronte mare lungo la Via Maremma, nei modi e con le modalità riferite al punto 12.

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

11 Aspetti vegetazionali

Per gli aspetti vegetazionali si veda l'allegato a SOU.

Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

12 Contenuti minimi della Convenzione da stipulare per l'attuazione dell'intervento

Ai sensi dell'Art. 4, comma 3, delle Norme di Congruenza del PUC, il Distretto di Trasformazione DT2, articolato in due sub-ambiti (sub-ambito 1 ex albergo Pippo e sub-ambito 2 area Merello) si attua mediante progetti convenzionati per ciascuno dei sub-ambito indicati, subordinatamente ad uno Schema di Organizzazione Urbanistica (contenuto nel PUC) predisposto ai sensi del comma 5, lett. b dell'art.29 della LR 36/97 e s.m.i.

Lo SOU oltre a dover garantire la coerenza complessiva del progetto per quanto concerne le condizioni di funzionalità urbanistica da attribuire all'intera area di levante e la compatibilità degli impatti paesaggistici ed ambientali degli interventi, ha lo scopo prioritario di prefigurare e guidare la progettazione e la realizzazione qualificata e unitaria del progetto di opera pubblica (rifacimento passeggiata a mare – via Aurelia – controviale Maremma e relative opere di arredo e parcheggi) cui sono finalizzati gli interventi dei due sub-ambiti individuati.

Ai fini suddetti, lo SOU contiene pertanto, oltre alle indicazioni cartografiche e normative opportune, anche la indicazione dei contenuti, delle clausole e/o delle obbligazioni essenziali per la migliore e più efficace realizzazione dell'opera pubblica prevista, da inserire nelle richiamate convenzioni di accompagnamento dei progetti attuativi dei sub-ambiti stipulate fra Comune e soggetti attuatori al momento della approvazione dei progetti in parola.

Stante quanto sopra si indicano di seguito i punti essenziali che dovranno trovare il necessario sviluppo e specificazione nelle indicate Convenzioni :

1. Indicazione dei costi totali presunti del progetto di opera pubblica collegato al DT2 con riferimento a un capitolato prestazionale da definirsi di intesa fra Comune e operatori;

2. Specificazione degli impegni per la copertura dei medesimi da parte dei soggetti attuatori e obbligo ad utilizzare allo scopo la totalità degli oneri dovuti e degli extraoneri pattuiti (ivi compreso l'impegno del Comune per quanto concerne l'impiego degli oneri inerenti il costo di costruzione nella realizzazione dell'opera pubblica in argomento);

3. Indicazione delle aree da destinare agli spazi e ai servizi pubblici e/o di uso pubblico con specificazione di quelle oggetto di cessione fra le parti;

4. Attribuzione pro quota degli elementi di cui ai punti 2 e 3 ai soggetti attuatori dei due sub-ambiti di intervento, secondo parametri di proporzionalità ricondotti all'ammontare degli oneri dovuti dai rispettivi interventi e alle opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate a carico degli stessi;

5. Indicazione dei lotti funzionali di attuazione in cui suddividere l'opera pubblica con relativa attribuzione ai sub-ambiti 1 e 2 in base alla ripartizione delle rispettive quote di onerosità, allo scopo di realizzare parti compiute dell'opera pubblica in parola atte a non produrre discontinuità del servizio alla popolazione residente, ai gestori degli stabilimenti balneari e di altre attività nonché alla mobilità veicolare e ciclo/pedonale gravanti sulla infrastrutture interessate;

6. Fissazione di una tempistica attuativa atta a garantire la realizzazione dell'opera pubblica preventivamente o in contemporanea con gli interventi privati;

COMUNE DI SPOTORNO – S.O.U. (Schema di Organizzazione Urbanistica) dell'art.29 della L.R. 36/97
(comma 5 lett.b) riguardante la zona DT2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA PUC COMUNE DI SPOTORNO

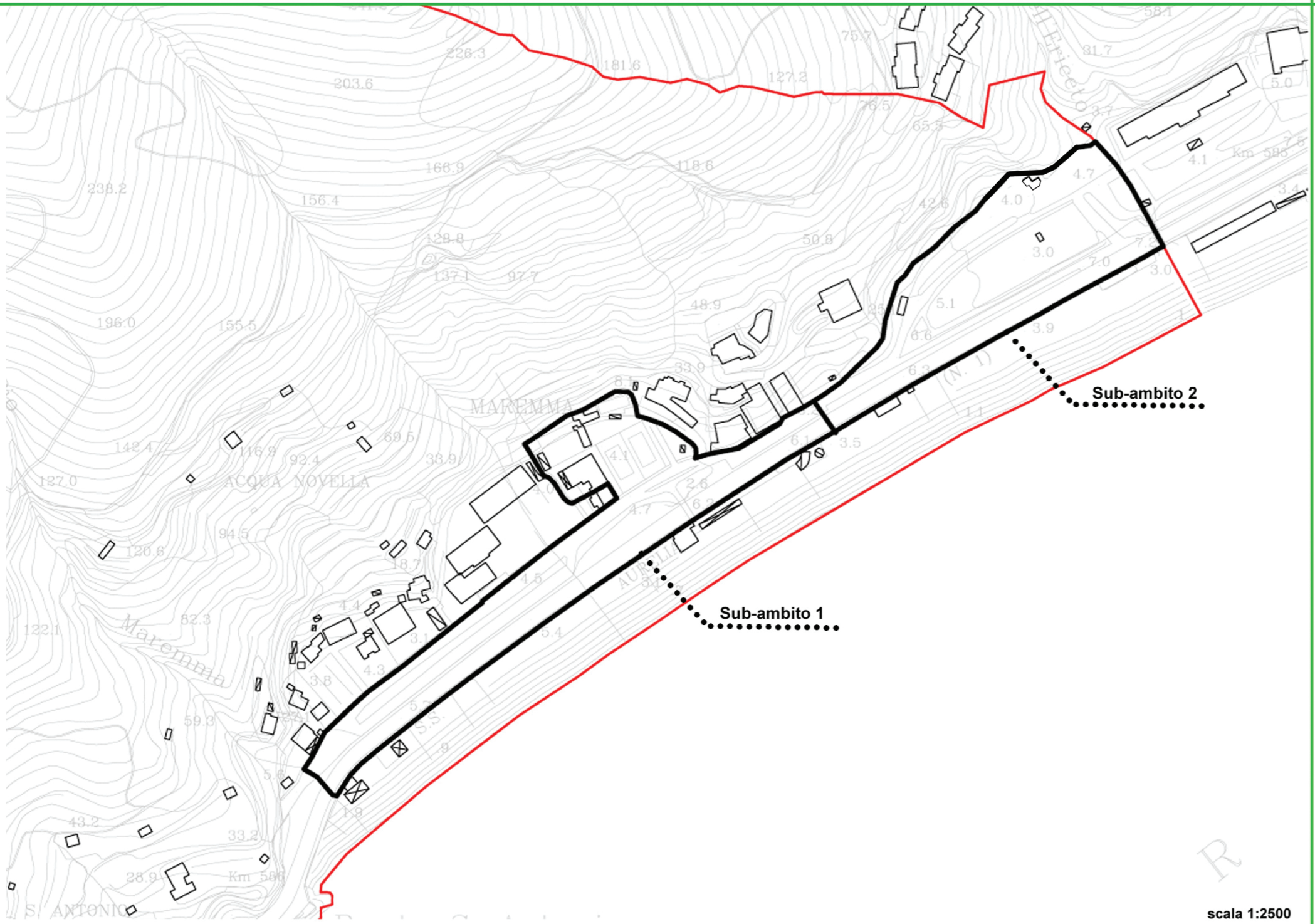
7. Qualora per motivazioni indipendenti dalla volontà degli operatori non fosse possibile condurre a termine i lavori delle opere pubbliche con la tempistica di cui al punto 6, sarà comunque consentita la ultimazione e l'utilizzo delle opere private subordinatamente alla presentazione da parte dei soggetti attuatori di una polizza fideiussoria a prima chiamata a favore della amministrazione comunale di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare a garanzia della realizzazione delle stesse alla cessazione degli impedimenti che ne avevano ritardato l'esecuzione;

Resta fermo:

- che le convenzioni dovranno in ogni caso rispettare i contenuti di cui all'Art.50, comma 2, punto 4 della LUR 36/97 e s.m.i.;

- la facoltà del Comune e degli operatori di completare ed inserire ogni altro contenuto, clausola e/o obbligazione ritenuta necessaria o opportuna, di comune intesa all'atto della formale sottoscrizione delle convenzioni in parola.

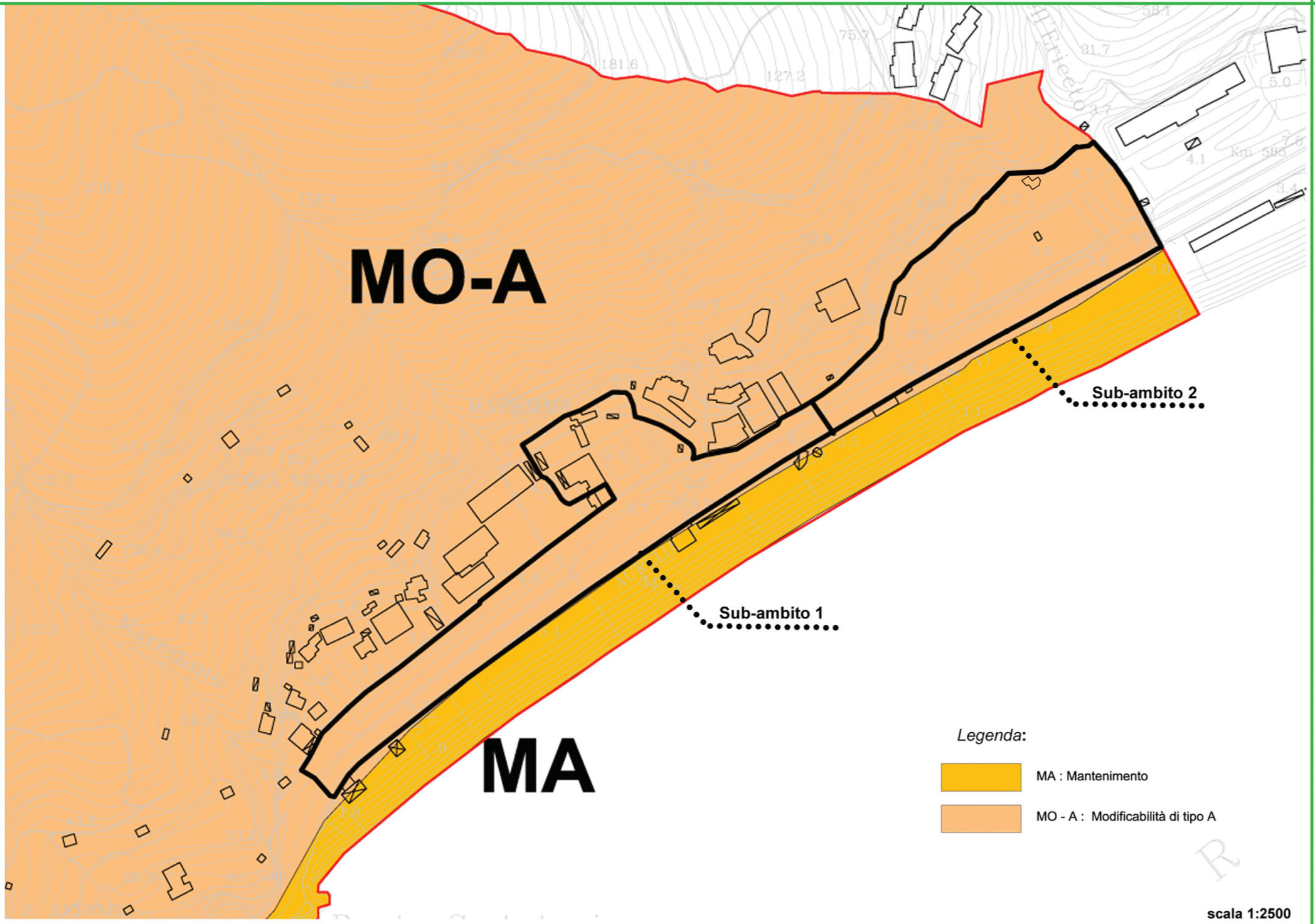
Progettisti: Arch. Roberto Burlando - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Giuseppe Galasso - Studio GAP Associati

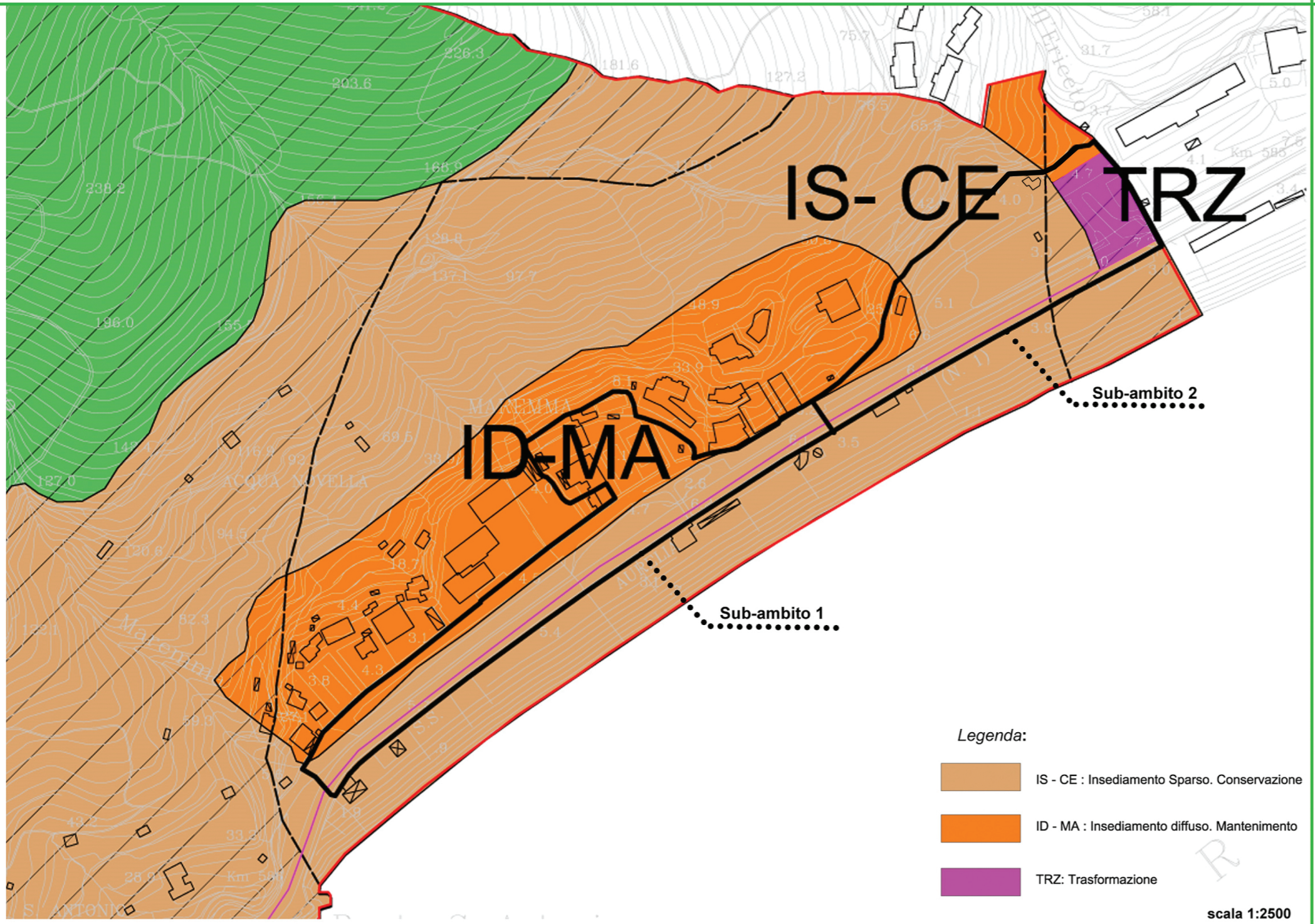

Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
MAREMMA
ACQUA NOVELLA
Maremma
S. ANTONIO
Km 586
Km 585

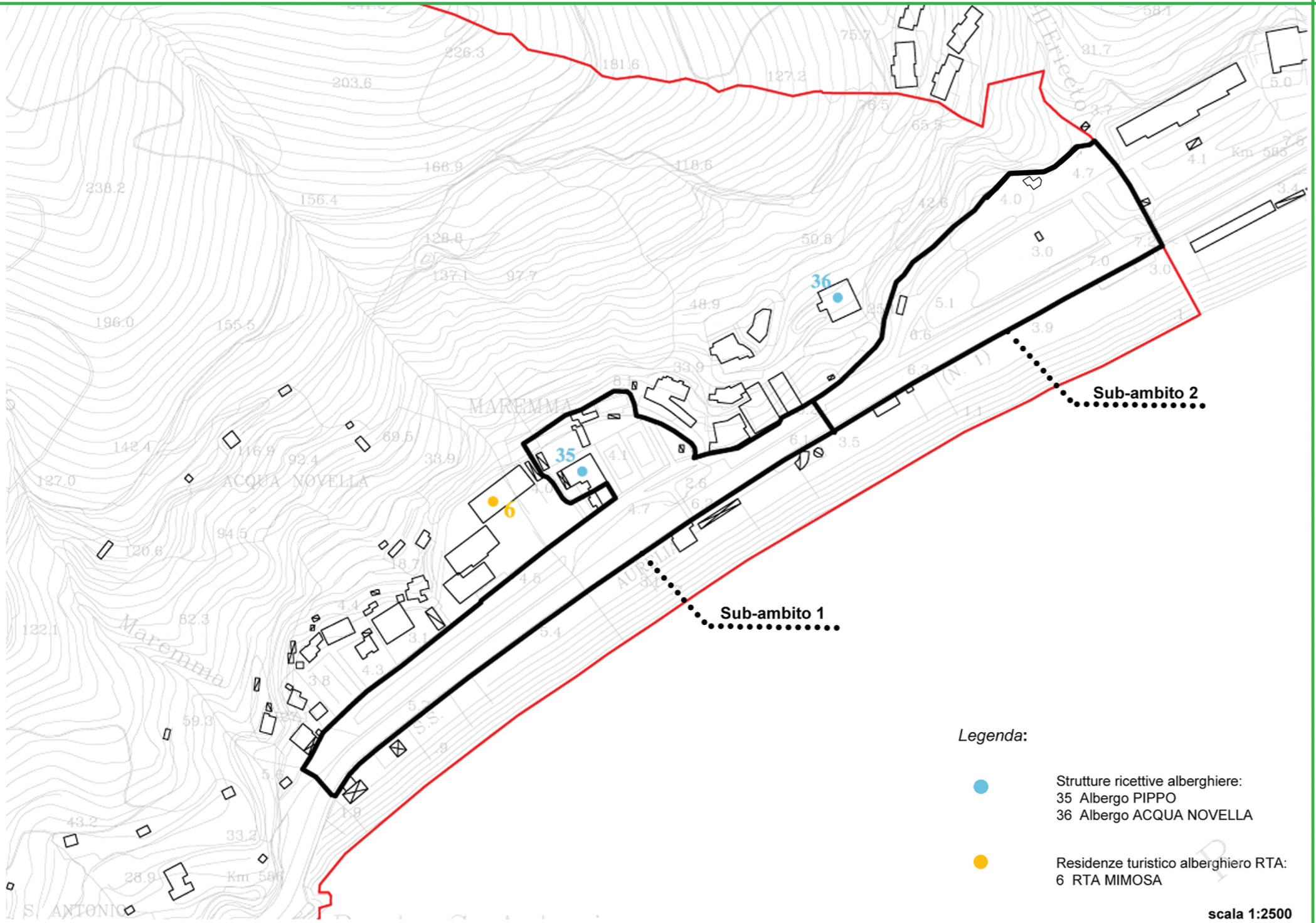
scala 1:2500

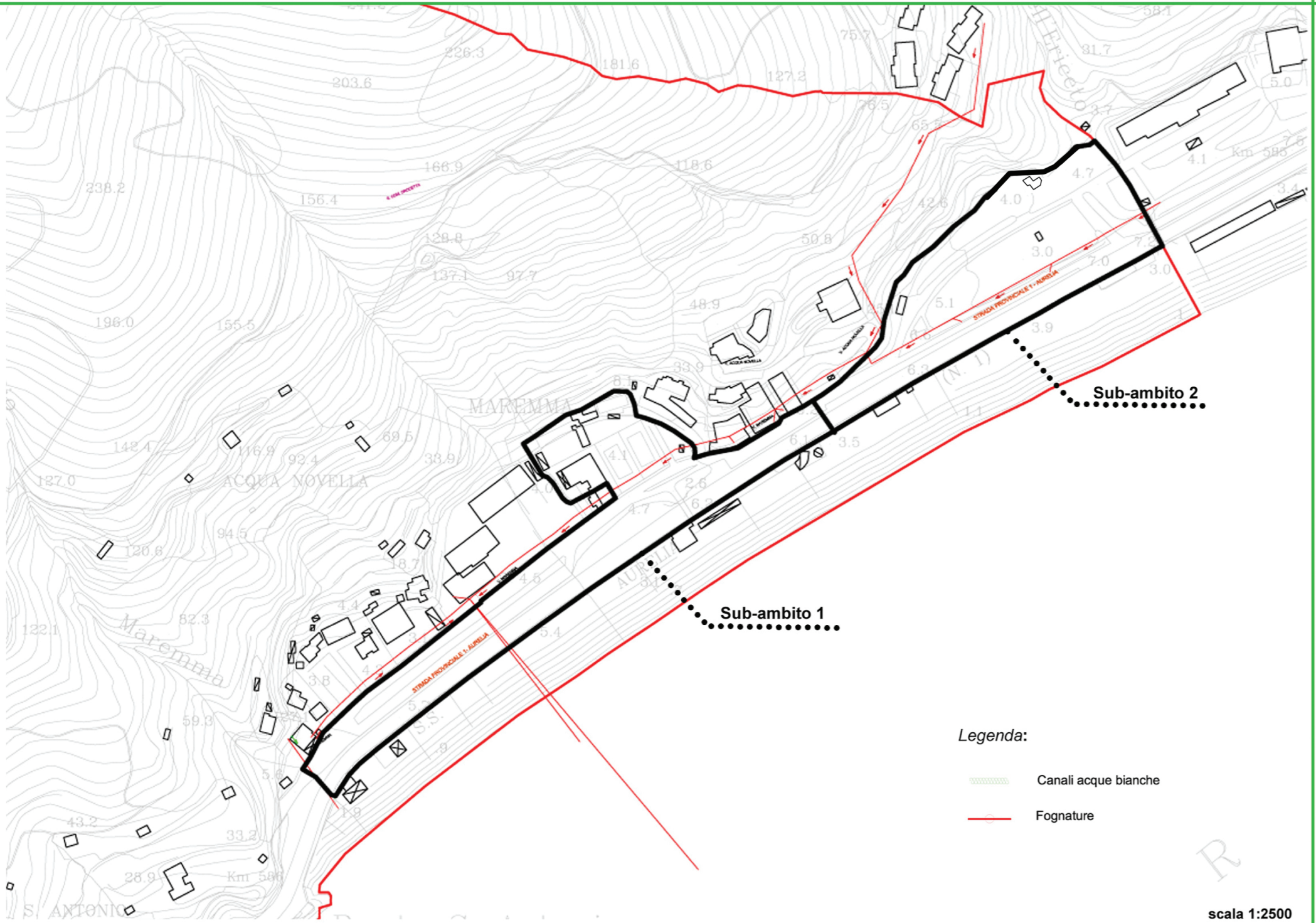


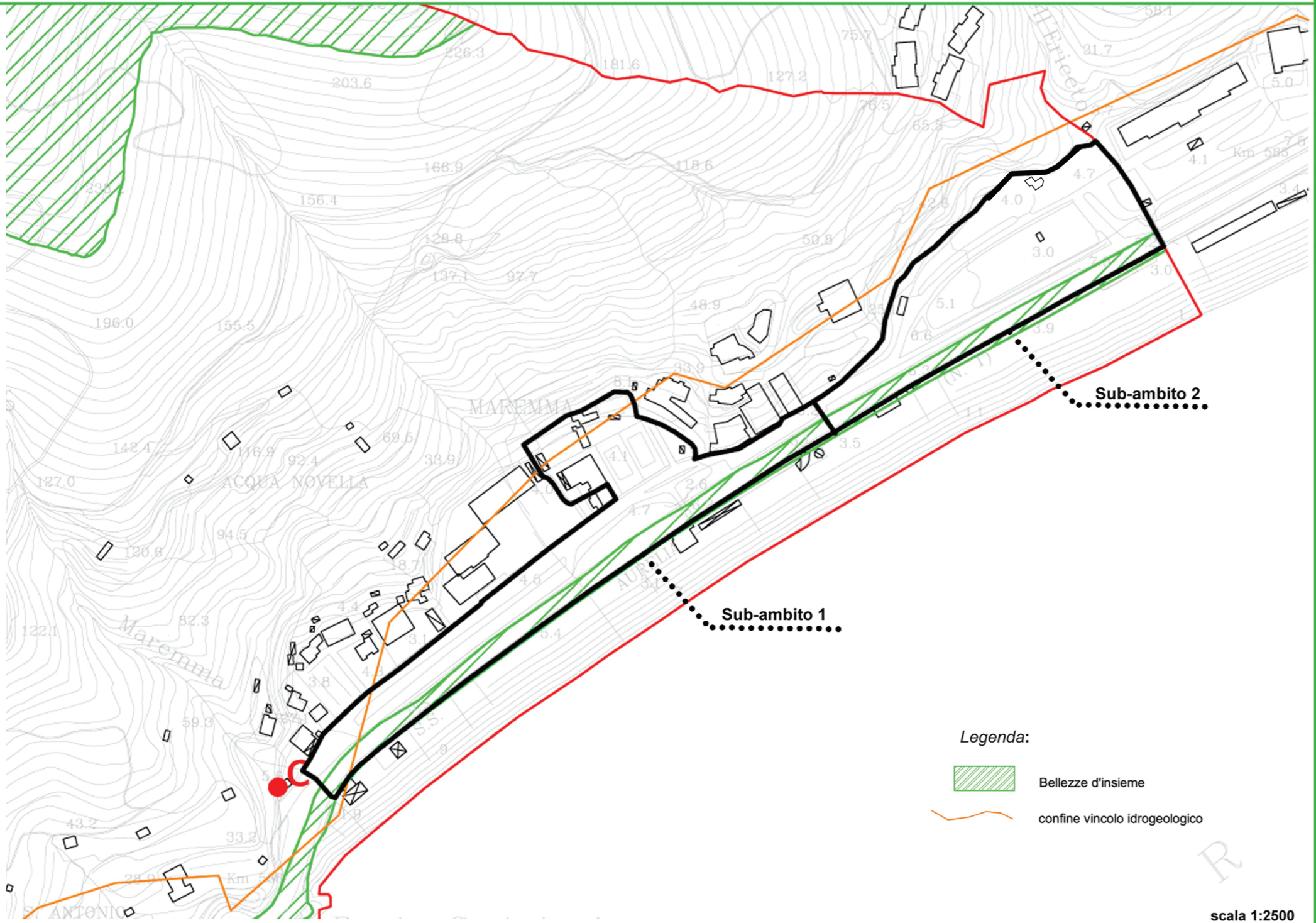
scala 1:2500

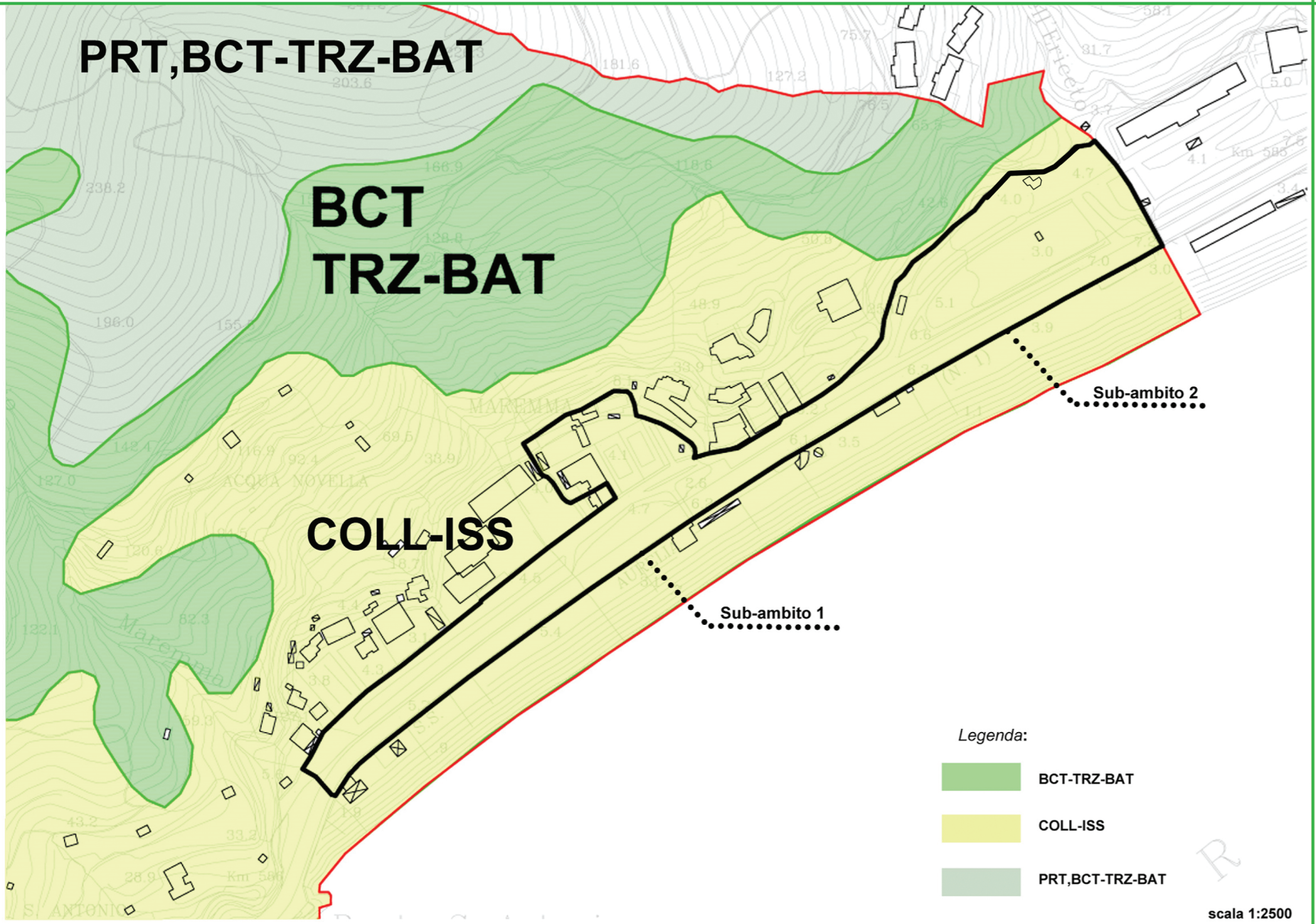

MO-A
MA
Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
Legenda:
MA : Mantenimento
MO - A : Modificabilità di tipo A
scala 1:2500

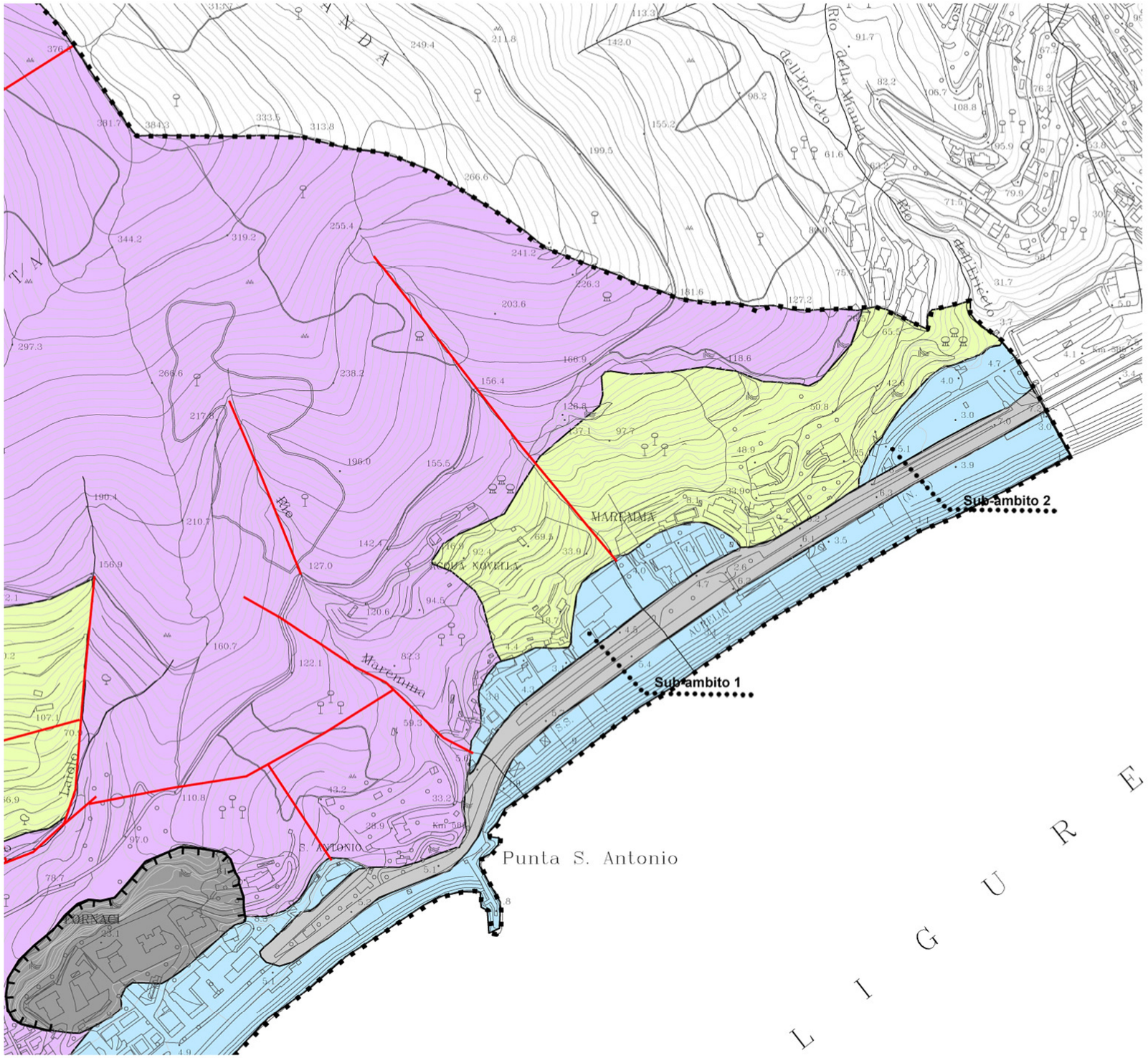

IS- CE
TRZ
ID-MA
Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
Legenda:
IS - CE : Insediamento Sparso. Conservazione
ID - MA : Insediamento diffuso. Mantenimento
TRZ: Trasformazione
scala 1:2500


36
35
6
Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
ACQUA NOVELLA
MAREMMA
Maremma
Km 586
Km 585
S. ANTONIO
Legenda:
Strutture ricettive alberghiere:
35 Albergo PIPPO
36 Albergo ACQUA NOVELLA
Residenze turistico alberghiero RTA:
6 RTA MIMOSA
scala 1:2500


Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
Legenda:
Canali acque bianche
Fognature
scala 1:2500


Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
Legenda:
Bellezze d'insieme
confine vincolo idrogeologico
scala 1:2500


PRT,BCT-TRZ-BAT
BCT
TRZ-BAT
COLL-ISS
Sub-ambito 2
Sub-ambito 1
Legenda:
BCT-TRZ-BAT
COLL-ISS
PRT,BCT-TRZ-BAT
scala 1:2500



LEGENDA

Sequenze quaternarie:
depositi di copertura di origine mista
(marini / alluvionali / detritici)

Sequenze mesozoiche:
dolomie, dolomie calcaree, calcari dolomitici,
calcari e calcareniti riconducibili alla Formazione
delle Dolomie di San Pietro dei Monti

Verrucano Brianzonese:
quarziti biancastre scistose riconducibili
alla Formazione delle Quarziti di Ponte di Nava

Metavulcaniti permocarbonifere:
termini piroclastici, talvolta ignimbritici, a composizione
da riolitica a dacitica riconducibili alla Formazione dei
Porfiroidi del Melogno

Metasedimenti permocarboniferi:
micascisti, sericitoscisti, cloritoscisti, scisti quarzosi
e scisti gneissici riconducibili alla Formazione degli
Scisti di Gorra

Elementi antropici

Cava dismessa

Rilevati - riempimenti - riporti

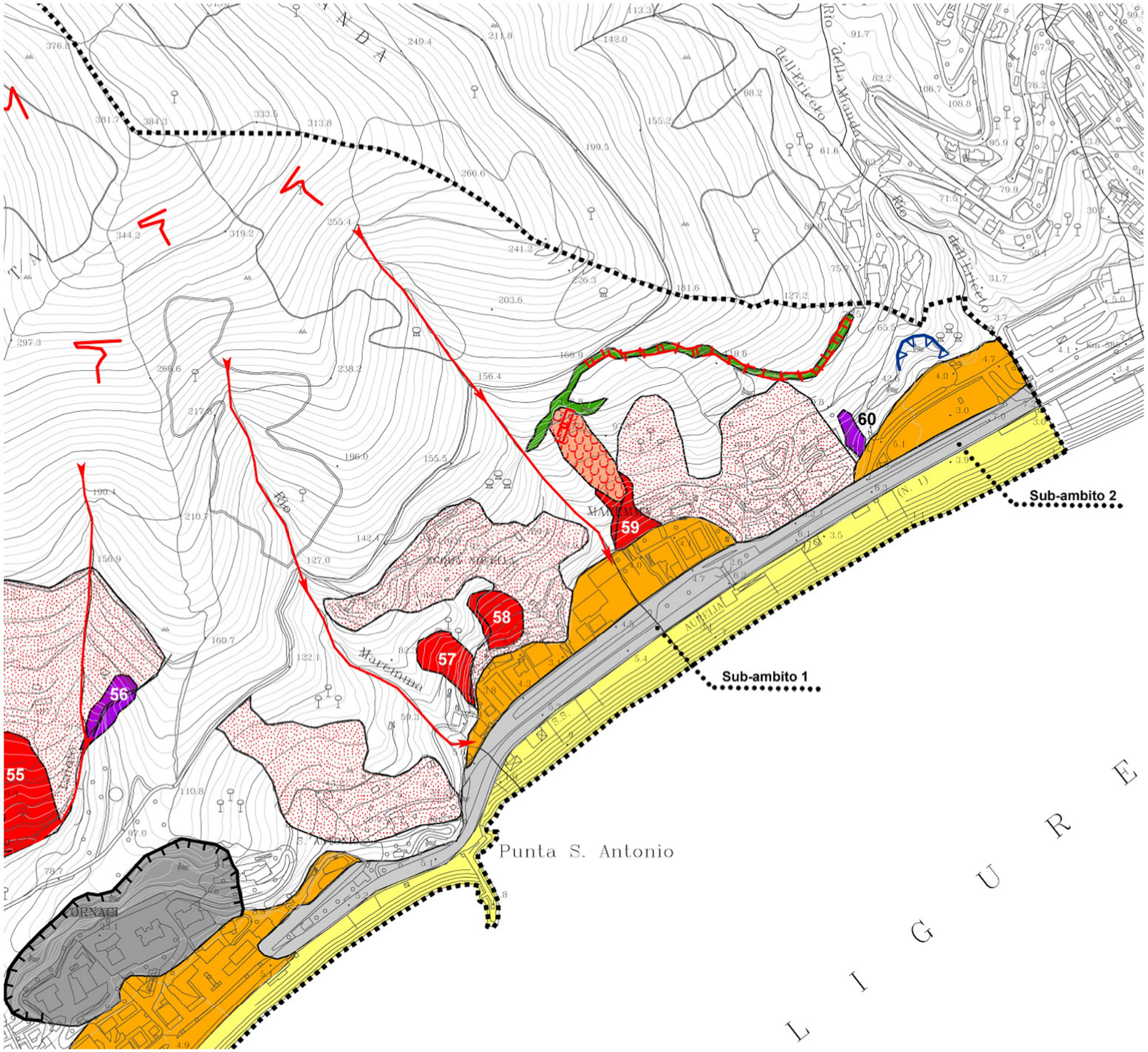
Discariche RSU dismesse

Lineazioni tettoniche

Giacitura

Limite comunale

scala 1:5000



LEGENDA

- Depositi di origine marina attuali
- Depositi di origine marina recenti
- Depositi alluvionali e pedemontani
- Coltri detritiche e accumuli eluvio-colluviali continui di spessore compreso tra 2 e 5 metri
- Frane attive
- Frane quiescenti
- Pareti di roccia in evoluzione con associati fenomeni di crollo
- Settore di versante interessato da deformazioni gravitative evolute / grande frana complessa

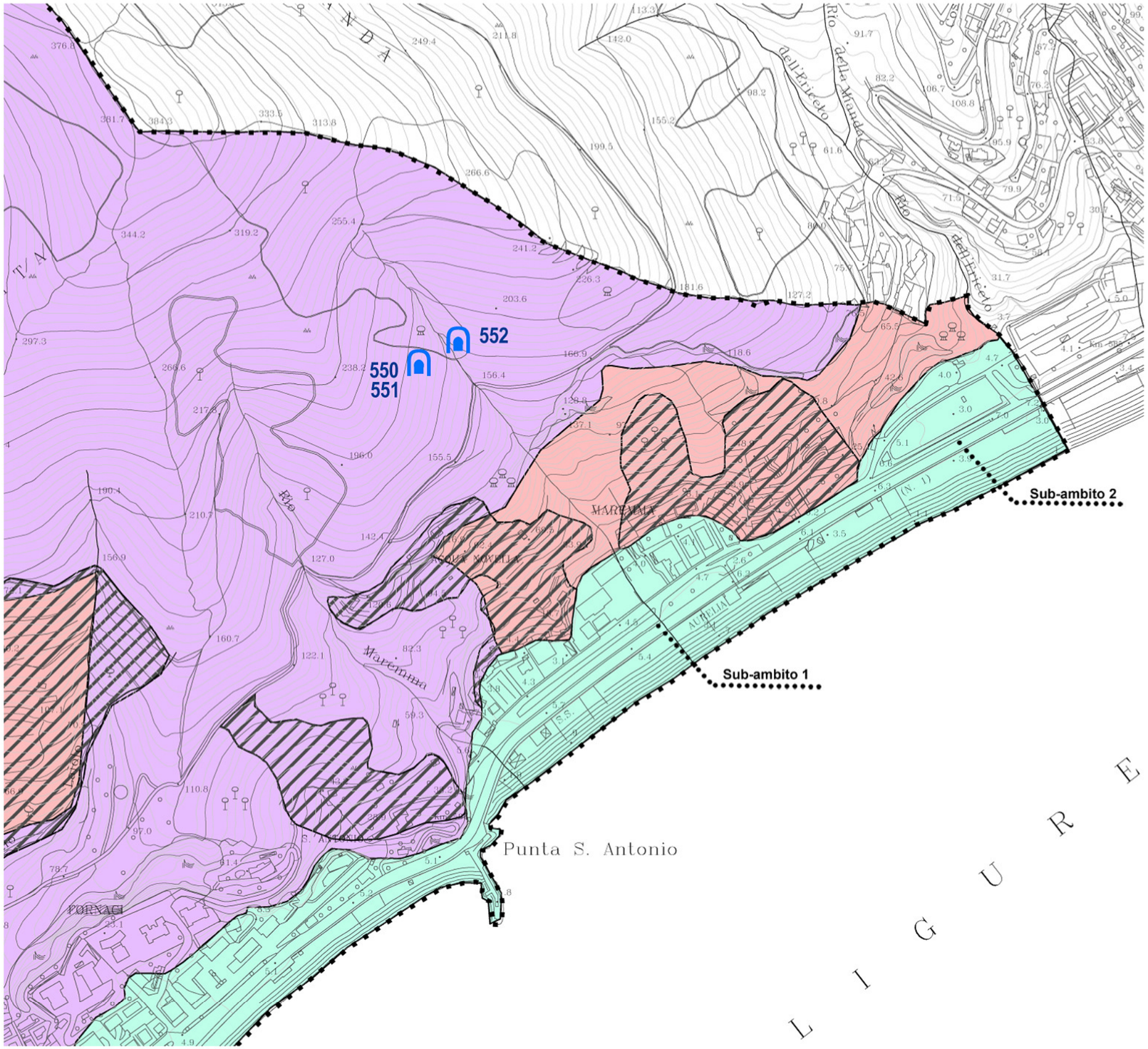
Substrato roccioso

- Roccia affiorante e/o subaffiorante con copertura detritica discontinua fino a 2 metri

Forme antropiche

- Cava dismessa
- Rilevati - riempimenti - riporti
- Discariche RSU dismesse
- Edifici di conoidi quiescenti
- Cigli di arretramento morfologico e/o smottamenti quiescenti
- Forme riconducibili a trincea
- Erosione incanalata
- Erosione diffusa
- Orlo di terrazzo morfologico (certo)
- Orlo di terrazzo morfologico (incerto)
- Limite comunale
- 31 — Frana quiescente e corrispondente n. di Scheda per il censimento dei fenomeni franosi [ex Piano di Bacino Crovetto D.L. 180/98 Provincia di Savona]
- 42 — Frana attiva e corrispondente n. di Scheda per il censimento dei fenomeni franosi [ex Piano di Bacino Crovetto D.L. 180/98 Provincia di Savona]

scala 1:5000



LEGENDA

Permeabilità alta per fratturazione e carsismo
[termini dolomitici e calcareo-dolomitici]

Permeabilità media/alta per fratturazione
[termini quarzitici e metasedimenti preterziari]

Permeabilità bassa per fratturazione
[termini scistosi preterziari]

Permeabilità media/alta per porosità
[depositi alluvionali attuali e recenti,
depositi marini attuali e recenti,
depositi misti alluvionali e pedemontani,
riporti antropici significativi]

Permeabilità bassa/media per porosità
[coltri di copertura]

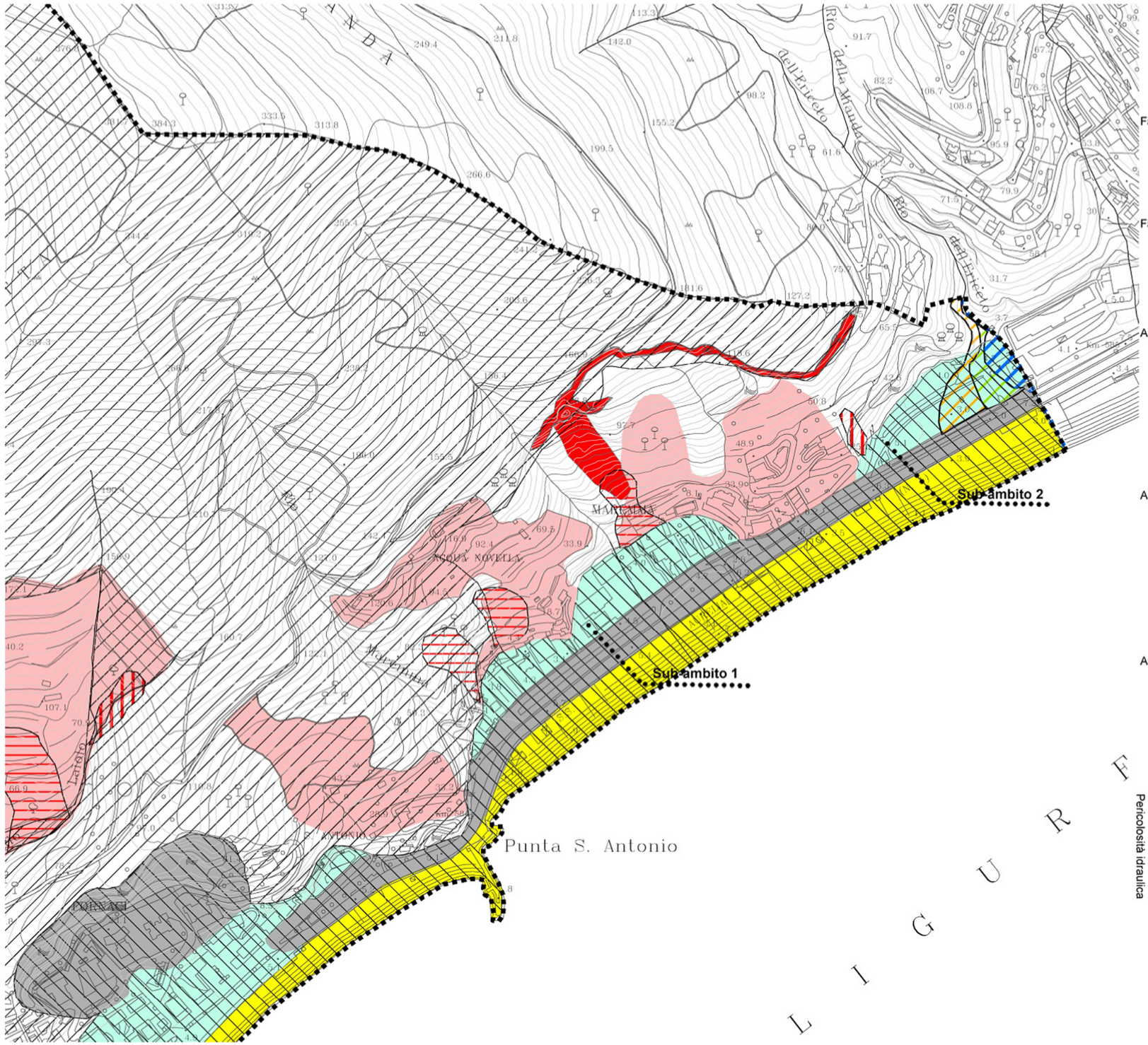
Pozzo ad uso idropotabile
[fonte Provincia di Savona]

Sorgente ad uso idropotabile
[fonte Provincia di Savona]

552 Cavità ipogea (codice identificativo
grotta ex Catasto Speleologico RL)

Limite comunale

scala 1:5000



LEGENDA

Area	Tipo di pericolosità	Livello di pericolosità
Fascia costiera attiva	Da mareggiata Idraulica	Indistinta
	Idrogeologica	Vulnerabilità alta per porosità
Fascia di fondovalle	Idraulica Idrologica Geotecnica Geomorfologica	Indistinta
	Idrogeologica	Vulnerabilità alta per porosità
Area di transizione	Geomorfologica	Indistinta
	Idrogeologica	Vulnerabilità alta per porosità
Area di versante	Geomorfologica	Molto alta
		Alta
		Media
		Bassa
	Idrogeologica	Vulnerabilità alta per fratturazione e carsismo
Area di antropizzazione	Idrologica Geomorfologica	Indistinta
	Idrogeologica	Vulnerabilità alta per porosità

Livelli di pericolosità cogenti (ex Piano di Bacino Crovetto)

Pericolosità idraulica

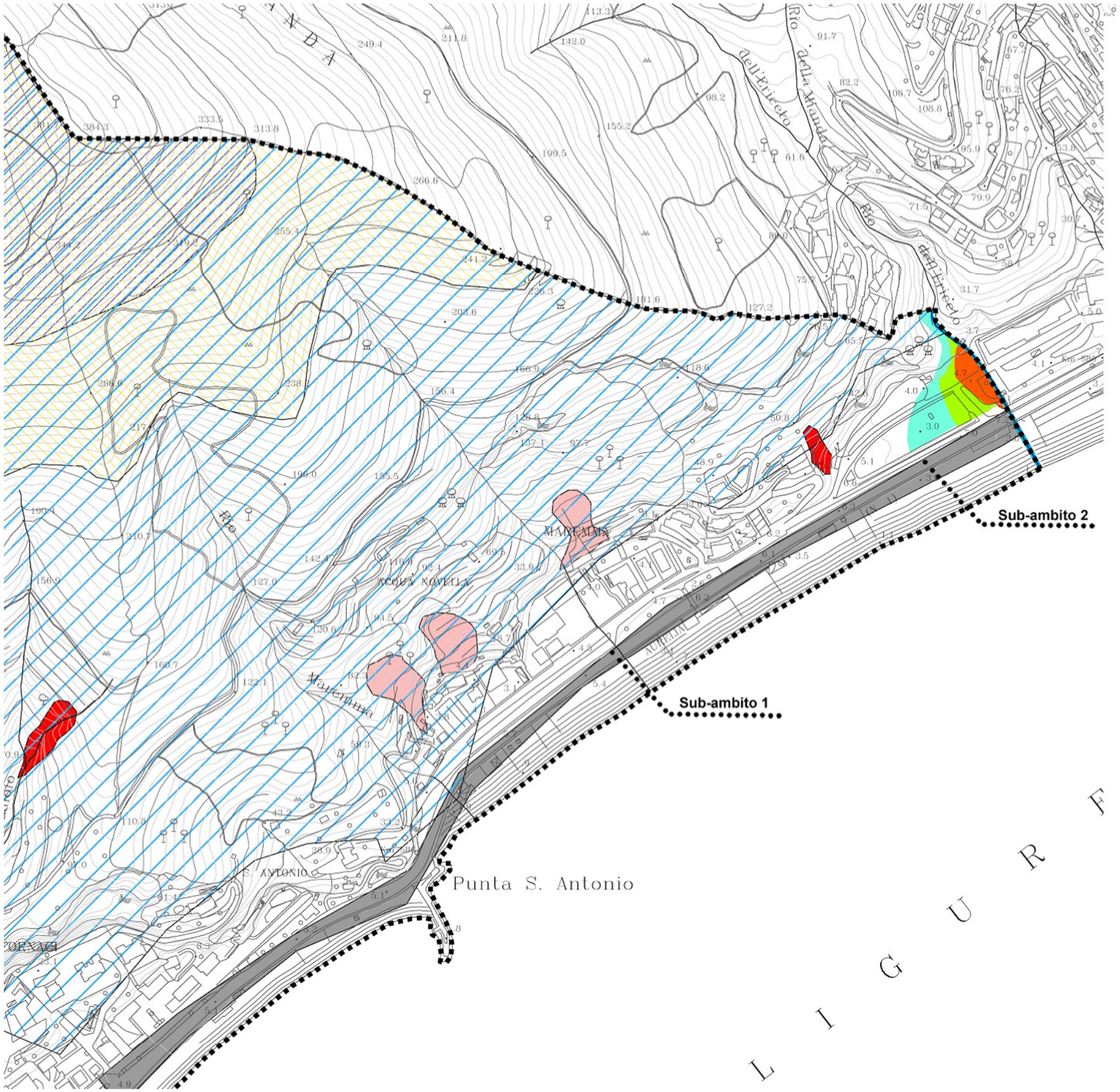
- Fasce di inondabilità indagate: Alveo attuale e Fascia A
- Fasce di inondabilità indagate: Fascia B
- Fasce di inondabilità indagate: Fascia C

Pericolosità geologica

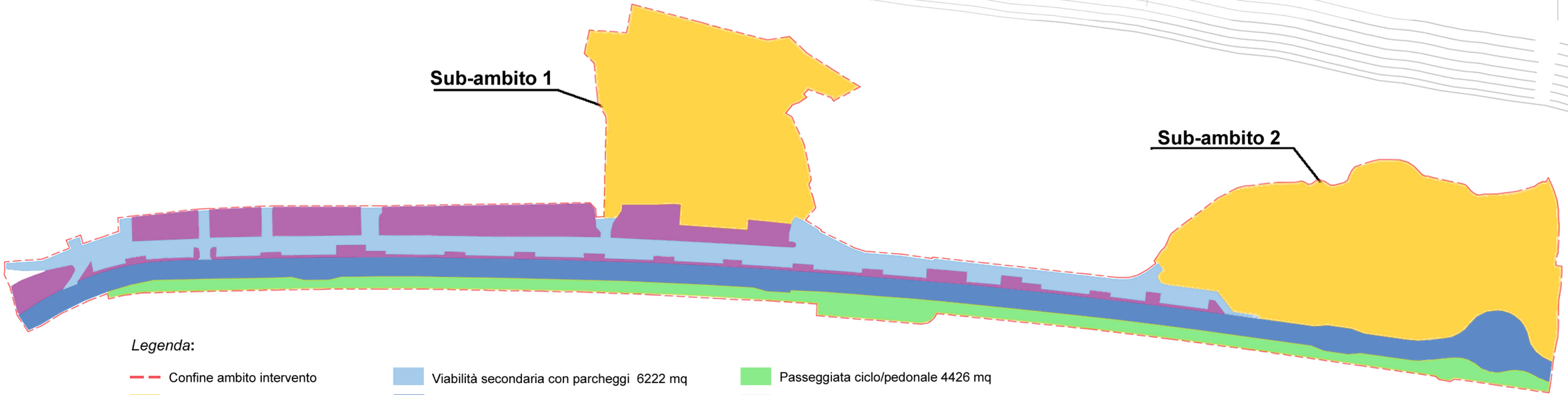
- Pg3a: aree a suscettività ALTA
- Pg4: aree a suscettività MOLTO ALTA, aree in frana attiva

Limite comunale

scala 1:5000


Rio dell'Erieto
Rio della Miranda
Rio dell'Erieto
Rio
Rio
Rio





Legenda:

- Confine ambito intervento
- Sub-ambito soggetto a progetto
- Viabilità secondaria con parcheggi 6222 mq
- Viabilità principale, Aurelia 8005 mq
- Passeggiata ciclo/pedonale 4426 mq
- Verde di mitigazione 5149 mq

AREA DI VERDE AGRICOLO DI 8100 MQ

VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO DI 710 MQ

VERDE PUBBLICO DI 365 MQ

AREA INGRESSO PARCHEGGIO AD USO PRIVATO

AREA INGRESSO PARCHEGGIO PUBBLICO

AREA PARCHEGGIO AD USO DELLA RICETTIVITA

AREA RICETTIVA TURISTICA DI 1645 MQ
DI CUI 670 MQ DI RTA - CASA VACANZE ▲
DI CUI 975 MQ DI ALBERGO

AREA DI SERVIZI PER IL TURISMO
DI 850 MQ

AREA RICETTIVA TURISTICA
P0 DESTINAZIONE SERVIZI
P1 DESTINAZIONE RICETTIVO

AREA PRIVATA RESIDENZIALE DI 2860 MQ
DI CUI 285 MQ DI EDILIZIA PUBBLICA
DI CUI 2575 MQ DI LIBERO MERCATO

livello strada

AREA PARCHEGGIO AD USO PRIVATO
RESIDENZIALE (DUE LIVELLI) DI 3450 MQ

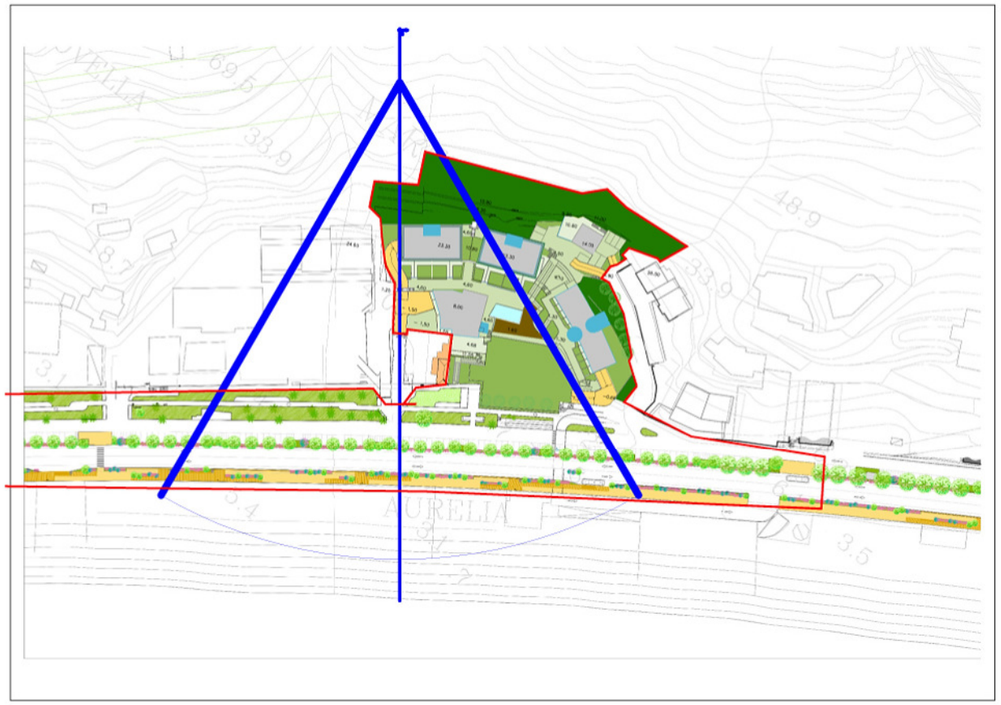
AREA PARCHEGGIO USO PUBBLICO
DI 1410 MQ

AREA PARCHEGGIO RICETTIVITA DI 1260 MQ
DI CUI 395 MQ AD USO DELLA RTA
DI CUI 865 MQ AD USO DELL'ALBERGO



livello interrato


A
B
B
A
AURELIA
10.90
8.30
11.00
10.80
14.00
23.30
23.30
10.80
4.60
24.60
26.50
4.60
4.60
1.25
1.50
1.50
8.00
4.60
1.55
1.60
4.68
1.30
1.30
0.60

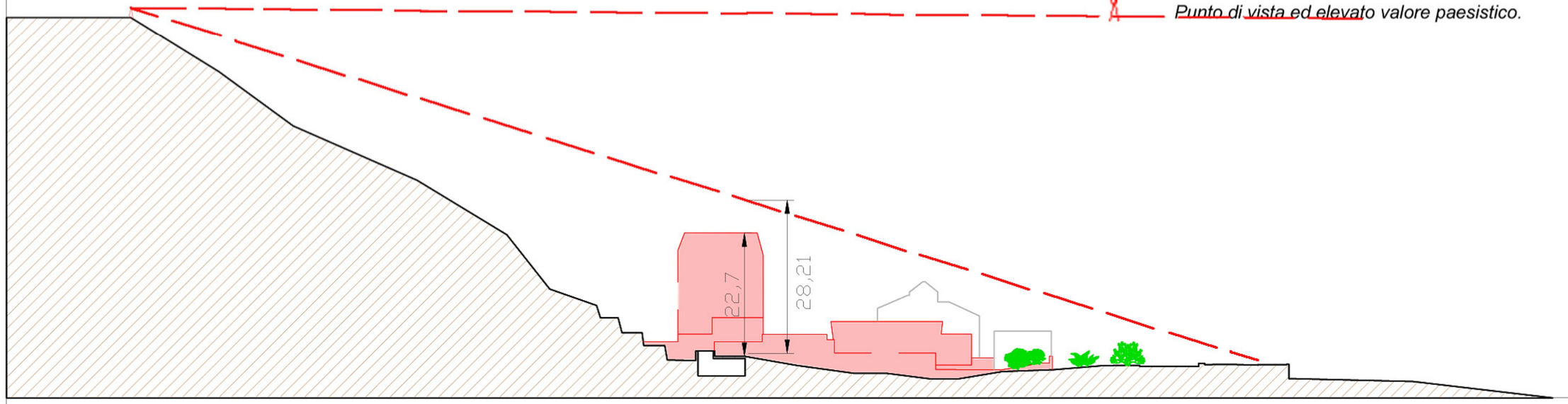


LEGENDA:

Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

Punto di vista ed elevato valore paesistico.



sezione 6 progetto

0 5 10 20 50

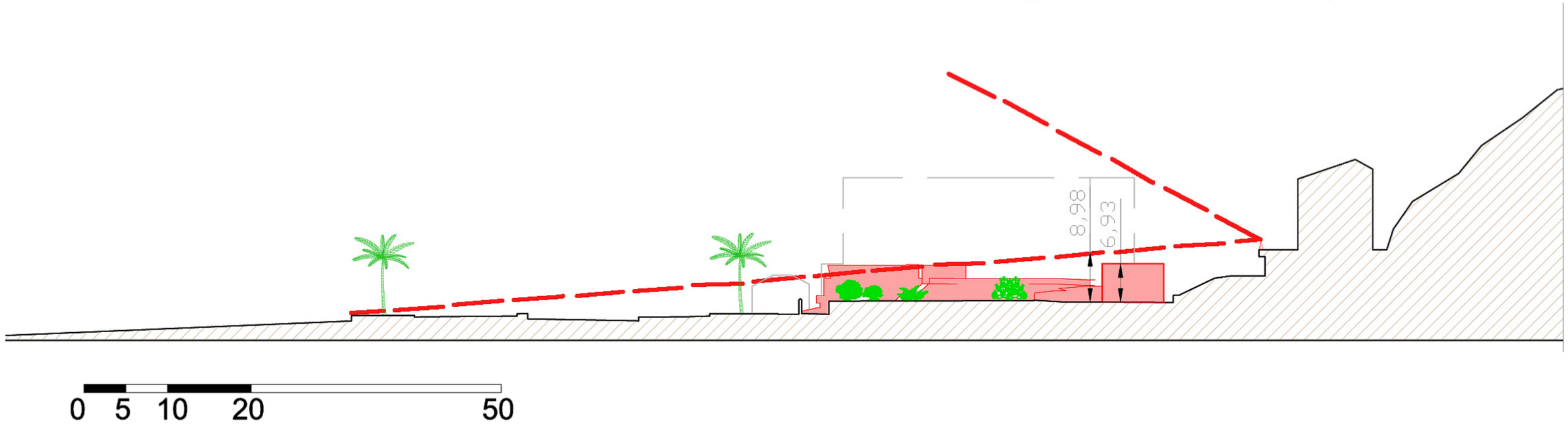


LEGENDA:

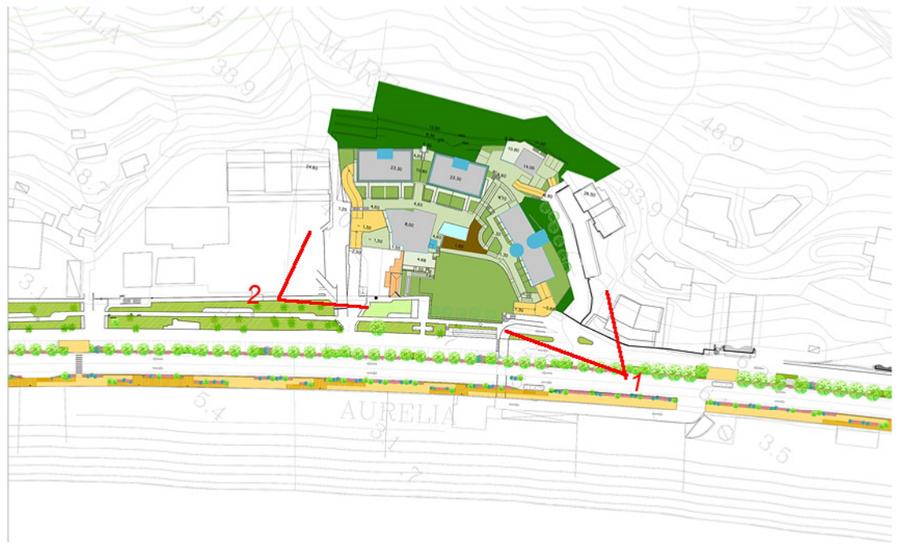
Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

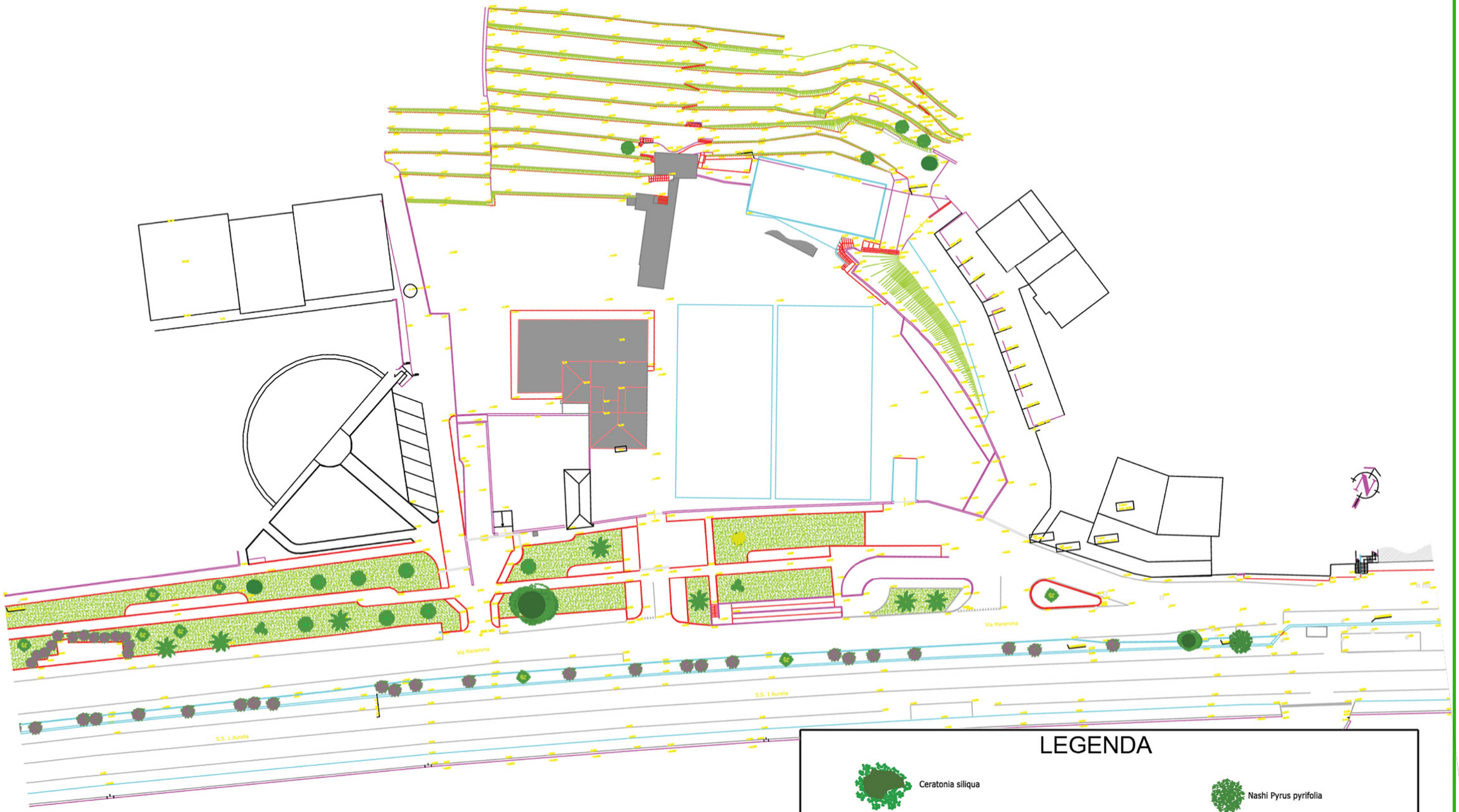
Punto di vista ed elevato valore paesistico.




1


2
1
AURELIA


2


Via Maremma
S.S. 1 Aurelia
LEGENDA
Ceratonia siliqua
phytolacca
Pinus pinaster
Olea europaea
Citrus spp
Acacia dealbata
Nashi Pyrus pyrifolia
Palma washingtonia filifera
Yucca aloifolia
Cycas revoluta
Livistona chinensis
Erianthus ravennae
Nerium Oleander


VERDE PRIVATO PERTINENZIALE ALLA CASA VACANZA DI 1140 MQ
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO PUBBLICO DI 8500 MQ
AREA INGRESSO PARCHEGGIO AUTORIMESSA
AREA PARCHEGGI PUBBLICI A RASO DI 1620 MQ
AREA NUOVO FABBRICATO, CASA VACANZA DI 4 PIANI PER UNTOTALE DI 2500 MQ
livello strada
AUTORIMESSA - PORZIONE PERTINENZIALE
IMPRONTA EDIFICIO SOPRASTANTE
AUTORIMESSA- PORZIONE DI DI USO PUBBLICO
Vasca Ag. antincendio
AREA INGRESSO PARCHEGGIO
AREA AUTORIMESSA PARCHEGGIO PRIVATA AD USO PUBBLICO DI 2010 MQ
AREA AUTORIMESSA PARCHEGGIO PERTINENZALE ALLA CASA VACANZA DI 1045 MQ
livello interrato


A
B
C
D
A'
B
C
D
D
4.25
4.4
6.30
6.20
6.40
5.20
11.9
SPOTORNO
(N. 1)

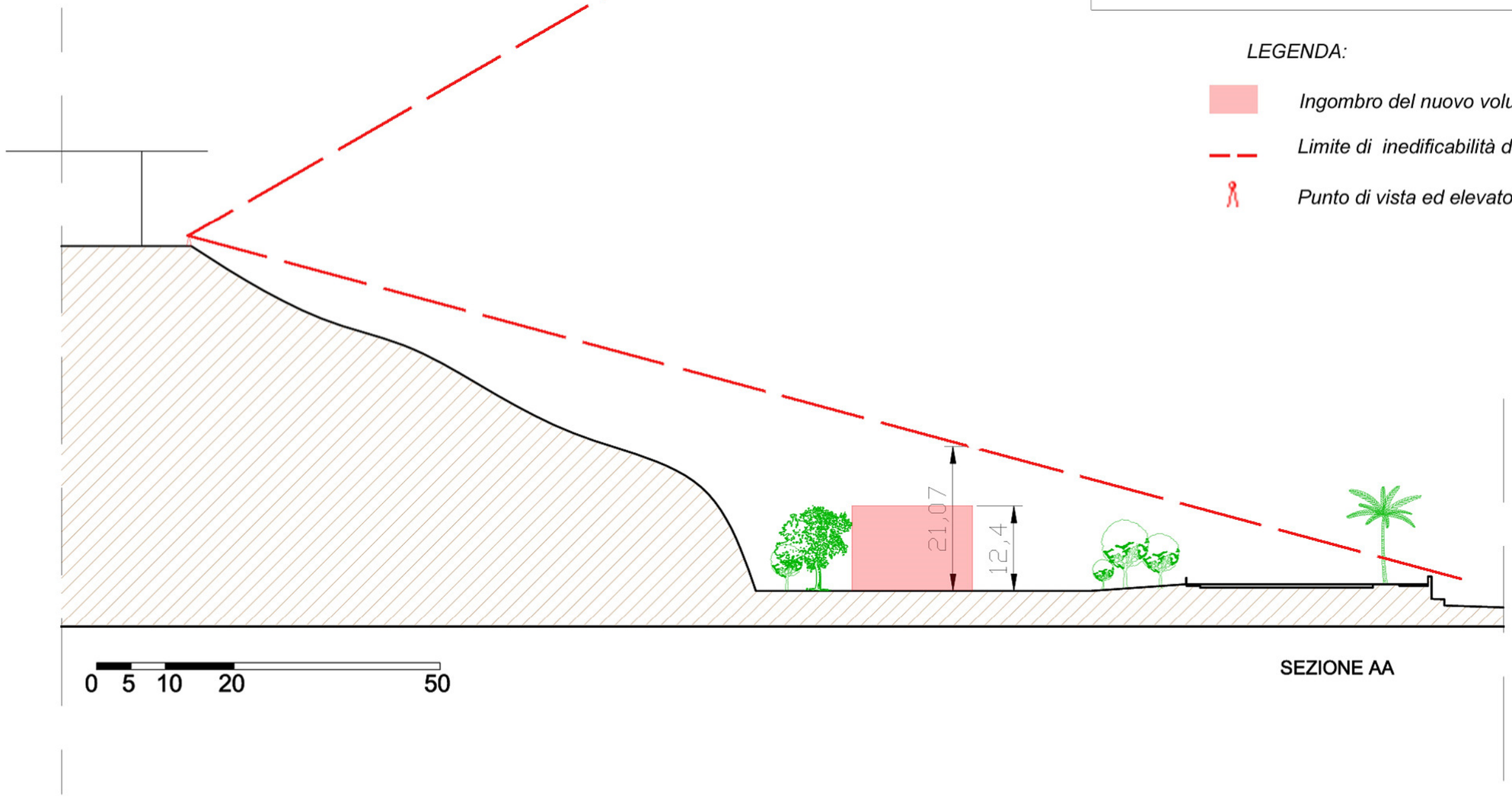


LEGENDA:

Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

Punto di vista ed elevato valore paesistico.



SEZIONE AA

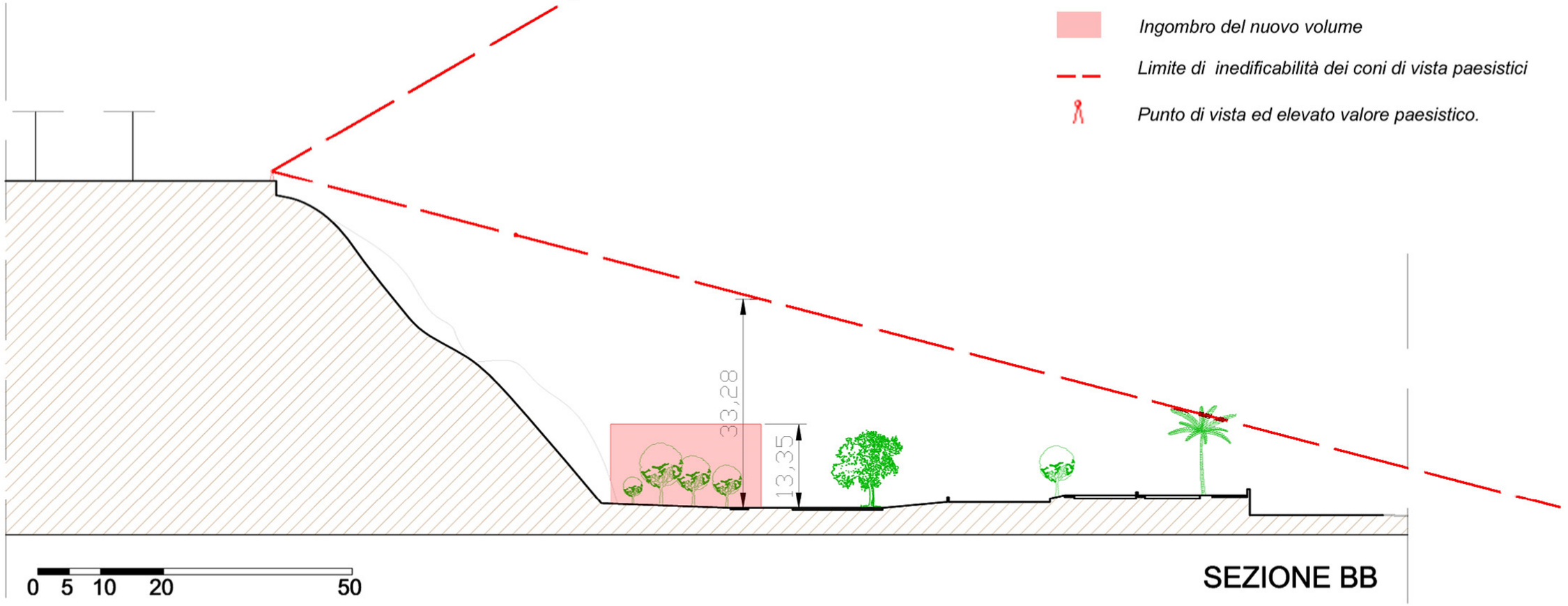


LEGENDA:

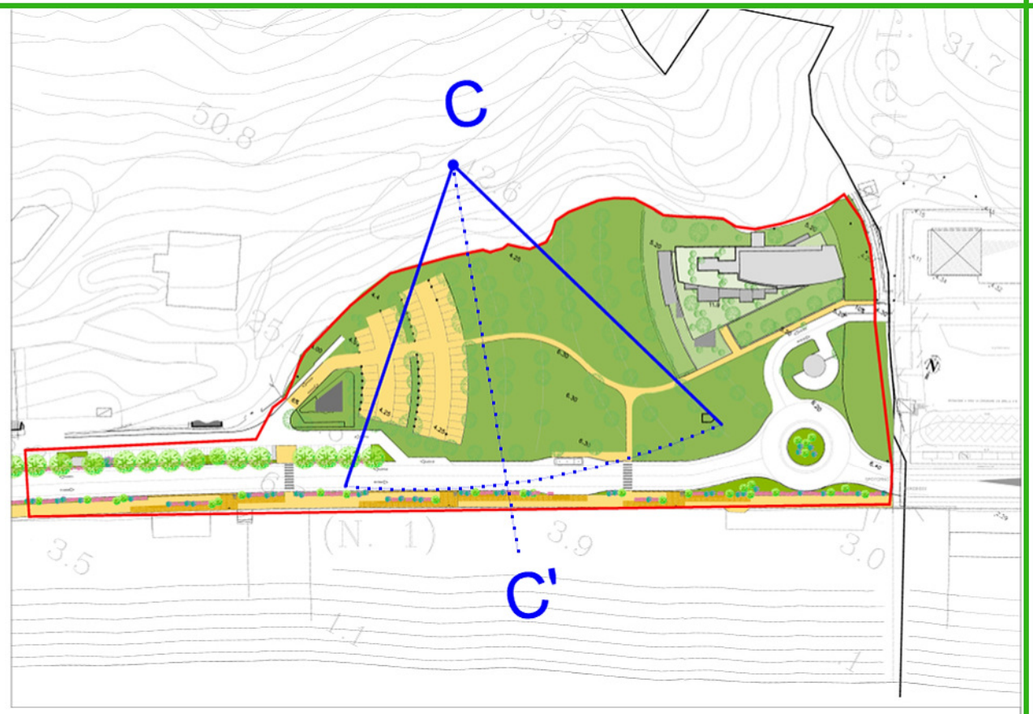
Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

Punto di vista ed elevato valore paesistico.



SEZIONE BB

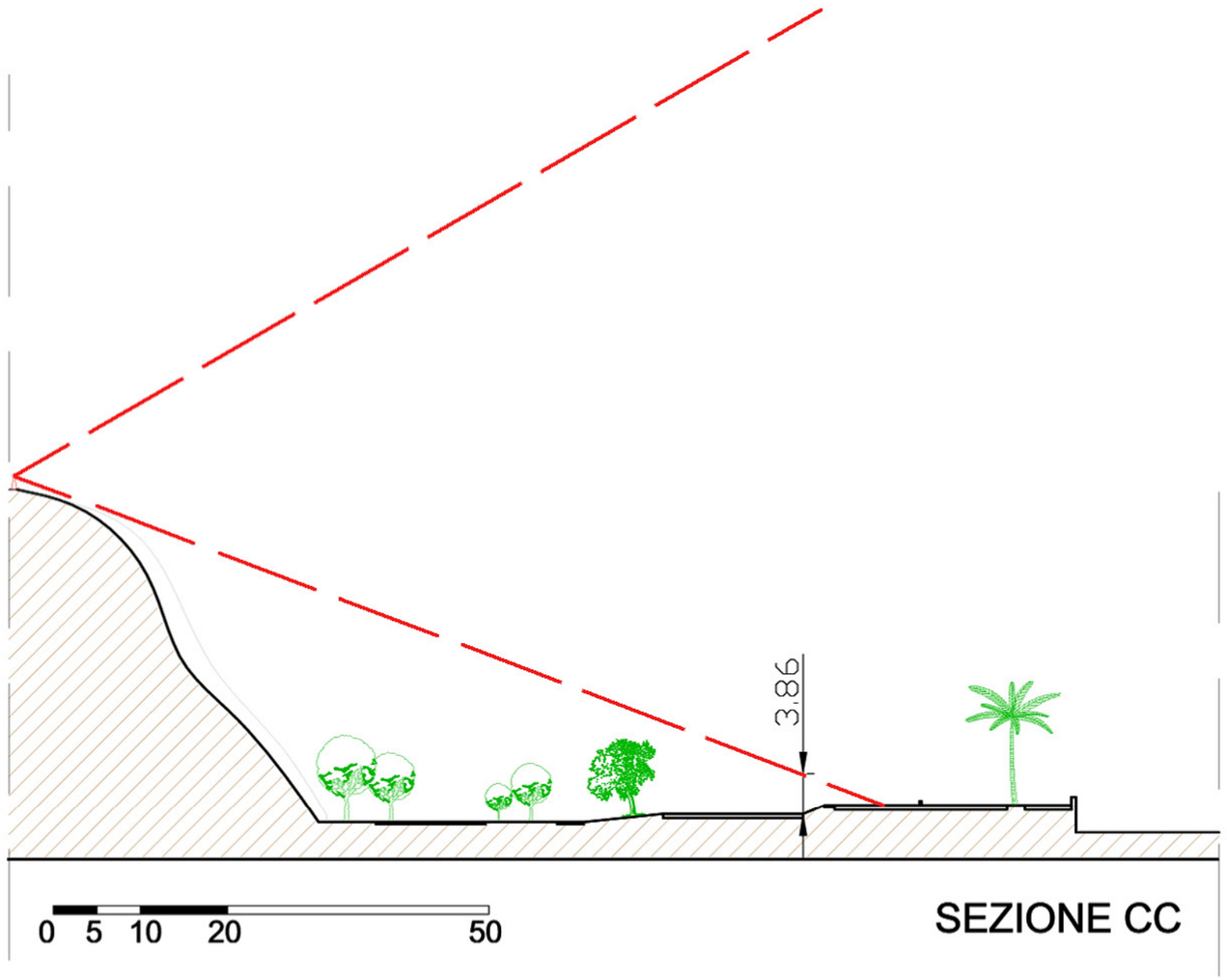


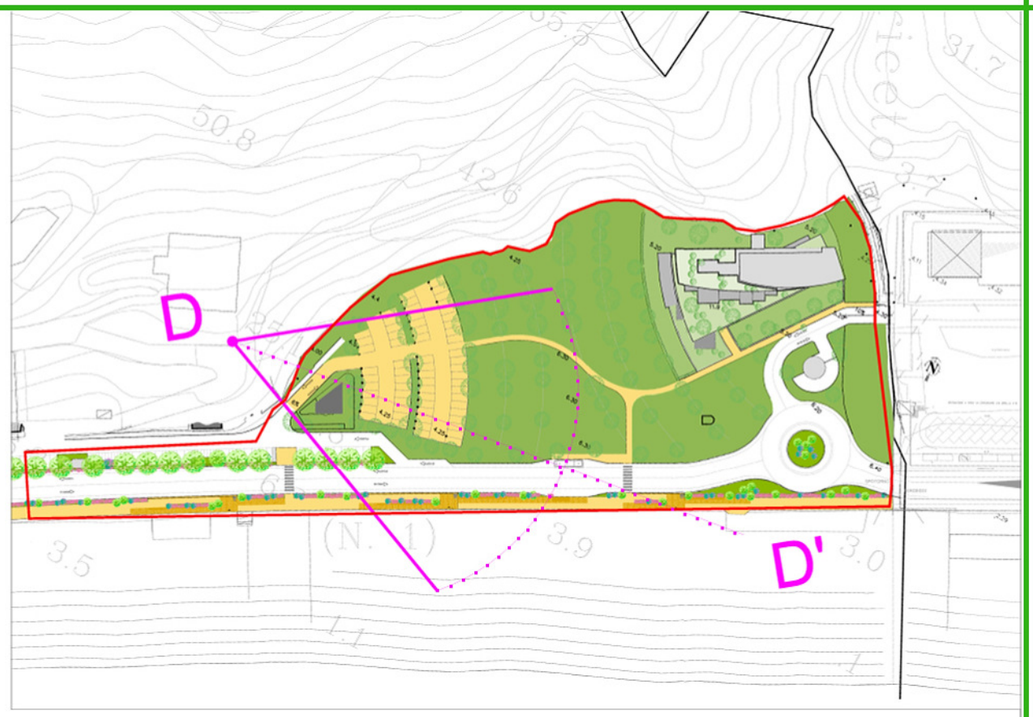
LEGENDA:

Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

Punto di vista ed elevato valore paesistico.



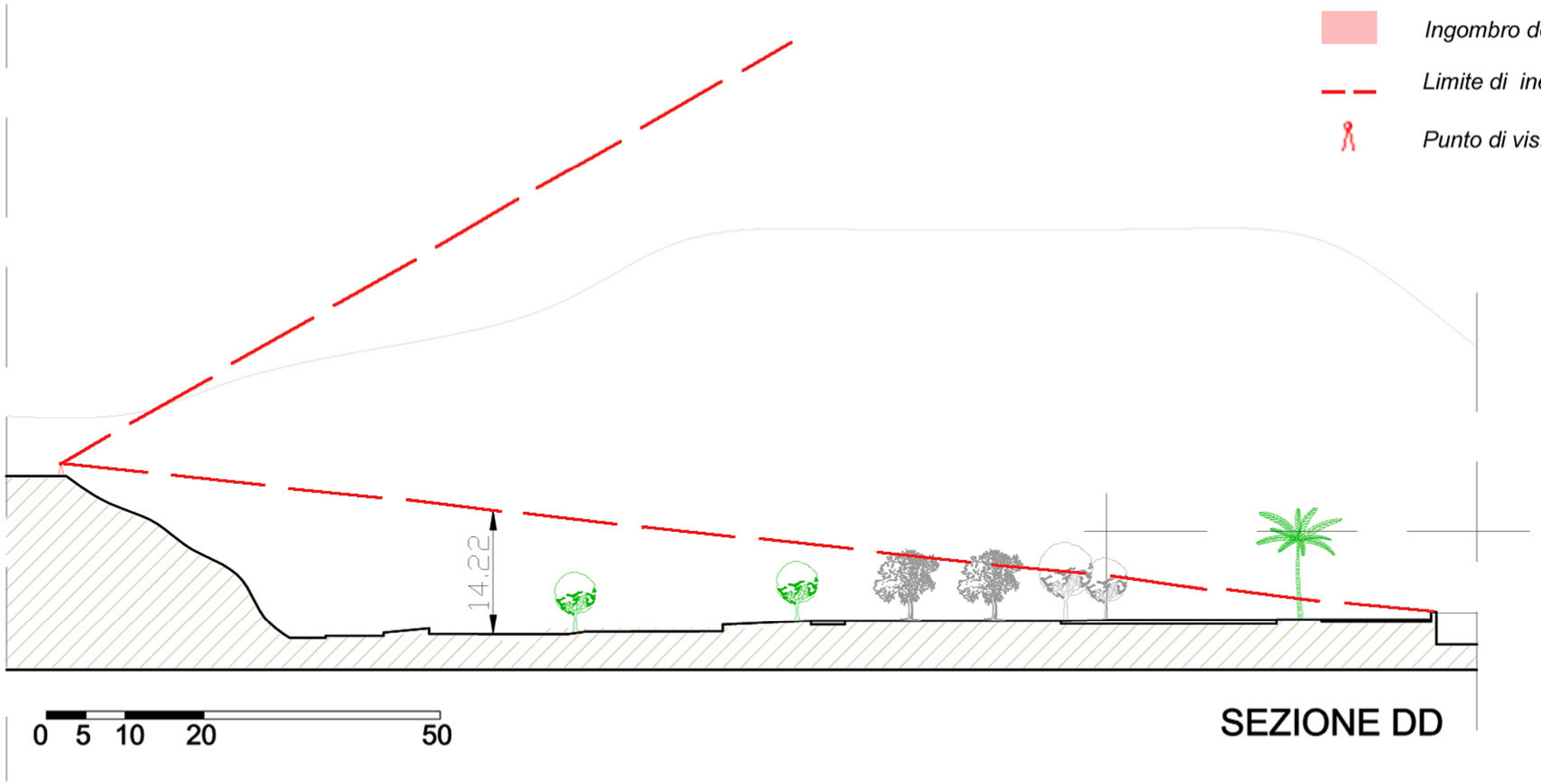


LEGENDA:

Ingombro del nuovo volume

Limite di inedificabilità dei coni di vista paesistici

Punto di vista ed elevato valore paesistico.

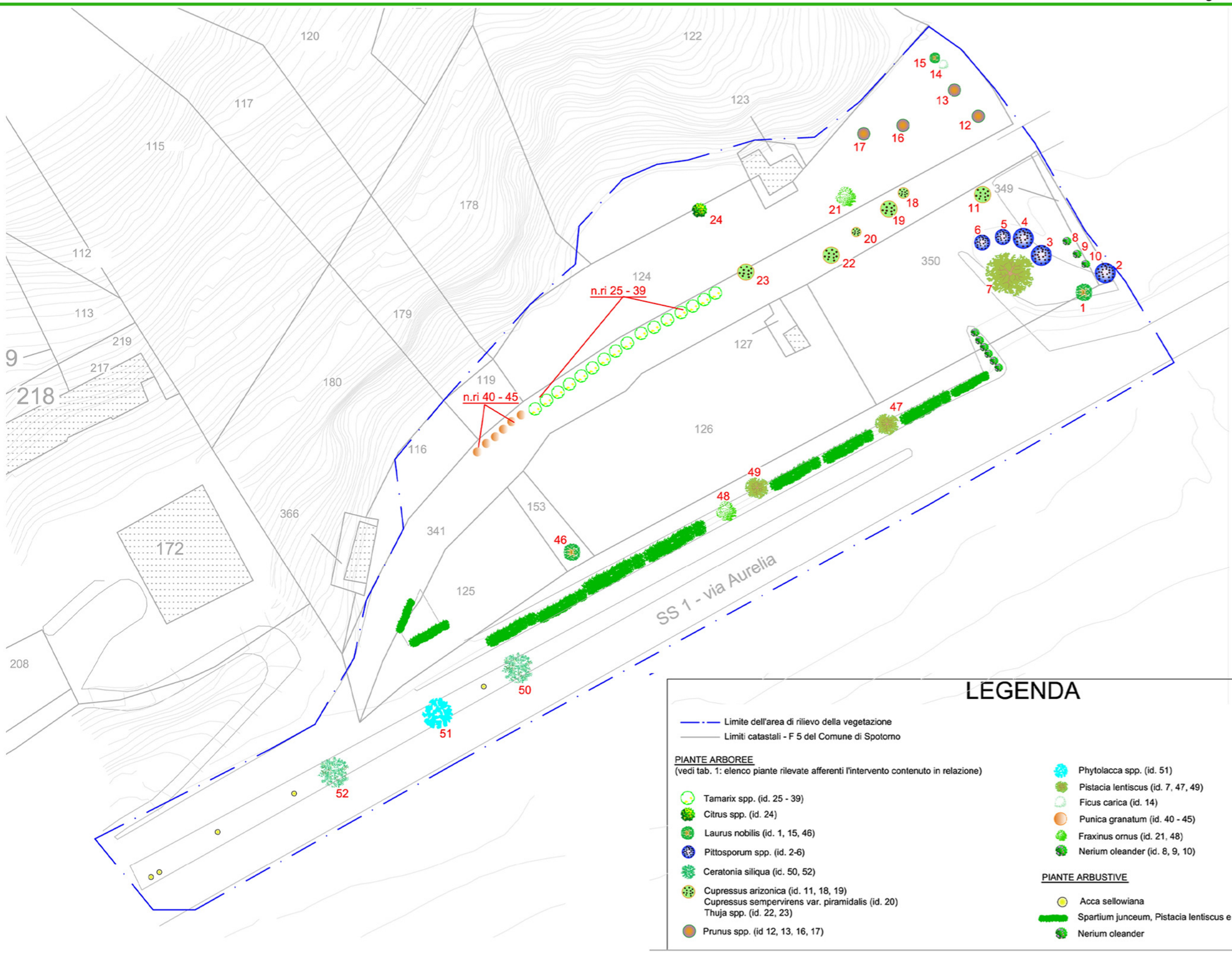


SEZIONE DD


1


2
1


2



LEGENDA

Limite dell'area di rilievo della vegetazione

Limiti catastali - F 5 del Comune di Spotorno

PIANTE ARBOREE
(vedi tab. 1: elenco piante rilevate afferenti l'intervento contenuto in relazione)

- Tamarix spp. (id. 25 - 39)
- Citrus spp. (id. 24)
- Laurus nobilis (id. 1, 15, 46)
- Pittosporum spp. (id. 2-6)
- Ceratonia siliqua (id. 50, 52)
- Cupressus arizonica (id. 11, 18, 19)
  Cupressus sempervirens var. piramidalis (id. 20)
  Thuja spp. (id. 22, 23)
- Prunus spp. (id 12, 13, 16, 17)
- Phytolacca spp. (id. 51)
- Pistacia lentiscus (id. 7, 47, 49)
- Ficus carica (id. 14)
- Punica granatum (id. 40 - 45)
- Fraxinus ornus (id. 21, 48)
- Nerium oleander (id. 8, 9, 10)

PIANTE ARBUSTIVE

- Acca sellowiana
- Spartium junceum, Pistacia lentiscus e canna comune
- Nerium oleander