

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

INDICE

Premessa

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

3. I TEMI DEL PIANO

3.1 il sistema della viabilità

3.2 le aree di intervento

3.3 i distretti di trasformazione

4. I NUMERI DEL PIANO

4.1 il peso insediativo

4.2 le aree a standard

5. COERENZA CON IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

6. STUDIO DI SOSTENIBILITA'AMBIENTALE

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Premessa

Il presente documento definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico - ambientale del comune di Spotorno nel suo complesso, come definito dall'articolo 27 della legge urbanistica regionale n.36 del 1997.

La struttura del PUC, in base a quanto definito dalla LUR 36/97, suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e riqualificazione e Distretti di trasformazione, definisce il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici, per ognuno di questi individua i tratti caratteristici di livello puntuale e fornisce di conseguenza una serie di indirizzi e prescrizioni per la pianificazione urbanistica a scala comunale.

Pensare di intervenire per ambiti di conservazione e distretti di trasformazione é pericoloso se si concepiscono i due sistemi come appartenenti a strategie indipendenti. In un contesto di piccole dimensioni, come il Comune di Spotorno, il ruolo di tutti gli interventi potenziali deve apparire assolutamente coordinato, se non in termini temporali, sicuramente nella logica generale alla base del piano. Considerare strategico il progetto di piano disegnato 'solo' dai distretti di trasformazione può essere molto pericoloso: é come se di fronte ad una domanda di riqualificazione, domanda facile da leggere, ma dai contenuti molto labili, forse indecifrabili, stessimo cercando di rispondere con un'offerta imperativa, forse schiacciante la stessa domanda iniziale.

Per rendere più chiari i caratteri di questa domanda di 'qualità urbana' - o 'qualità dell'abitare' - è stato seguita la direzione indicata dalla descrizione fondativa; attraverso questo percorso di lettura ed interpretazione del territorio sono emersi gli elementi su cui 'fondare' il progetto. E' iniziato un processo di avvicinamento ai caratteri della città e del territorio Spotornese, alternando i momenti in cui gli aspetti significativi appaiono evidenti, anche ad una prima lettura, ad altri momenti in cui i caratteri tornano a divenire labili nei loro contorni concettuali, sfuggendo ad ogni tentativo di volerli penetrare in profondità.

Abbiamo iniziato a decifrare quegli elementi resistenti, che identificano il territorio di Spotorno, che costituiscono le armature naturali del territorio e le gerarchie urbane tra gli elementi, che confermano le «centralità», non solo simboliche, ma anche di ruolo, che molto spesso coincidono con i centri storici; fino alle emergenze sia dimensionali, sia

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

formali di immagine. Attraverso questi 'segni resistenti', evidenti o minuti, abbiamo cercato di ritrovare i rapporti fondativi con luogo naturale, con la morfologia, con l'orografia, con il clima e le giaciture.

Nel territorio di Spotorno sono stati individuati degli ambiti di conservazione e riqualificazione saturi, per le aree urbanizzate (con la sigla R1). All'interno di ogni ambito di conservazione e riqualificazione sono state individuate anche delle situazioni differenziate (in relazione ai caratteri ed ai valori dell'ambiente naturale e costruito) che richiedono norme e modalità di intervento specifici, ma che appartengono ad un unico centro. Sono stati individuate porzioni di territorio urbanizzato, caratterizzate da specifici elementi di identità:

- Identità sociale, leggibile attraverso il senso di appartenenza degli abitanti, che ha permesso di tracciare e di segnare dei confini, che non sembravano visibili o fisicamente leggibili, ma che sono percepiti dalla comunità che li vive e abita questi luoghi.
- Identità morfologica, poiché questi ambiti sono caratterizzati da elementi di unità, pur con molte variazioni al proprio interno, che li rendono riconoscibili e riferibili ad un preciso ambito.
- Identità nei problemi principali da affrontare, poiché rispetto all'indirizzo generale di conservazione e riqualificazione del tessuto esistente, sono riconoscibili istanze ed esigenze diverse, che richiedono strategie di intervento diversificate.
- Identità nell'equilibrio funzionale, verificato attraverso le gravitazione dei bacini di utenza rispetto ad alcuni servizi e agli spazi pubblici. Questa distinzione é molto più debole dei precedenti riconoscimenti di identità, poiché la dimensione di Albisola é sufficientemente ridotta per creare una fittissima rete di scambi e di relazioni.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

La descrizione fondativa del PUC del Comune di Spotorno si articola in una parte scritta e da una serie di tavole allegate; più precisamente, dal presente elaborato e dalle seguenti tavole allegate:

Documento degli obiettivi
Elaborati STUDI urbanistici
Relazione Descrizione Fondativa
Tav 0 - Carta base Catasto
Tav. 0a - Carta base C.T.R.
Tav. 0b - Carta base Ortofoto
Tav. 1 - Inquadramento territoriale vasta scala
Tav. 2 - P.T.C.P. Assetto insediativo
Tav. 3 - Assetto Geomorfologico
Tav. 4 - Assetto Vegetazionale
Tav. 5 - PTC Descrizione Fondativa
Tav. 6 - Stato di attuazione PRG vigente
Tav. 7 - Vincoli Paesistici
Tav. 8 - Progetto utilizzo delle aree Demaniali Marittime
Tav. 8a - Progetto utilizzo delle aree Demaniali Marittime
Tav. 9 - Aree percorse dal fuoco
Tav. 10 - Zonizzazione Acustica
Tav. 11 - Viabilità Provinciale e reticolo urbano
Tav. 12 - Standard Urbanistici
Tav. 13 - Carta Proprietà Pubbliche
Tav. 14 - Carta Semaforica
Tav. 15 - Carta Richiedenti
Tav. 16 - Carta Reti

Elaborati STUDI Geologici

Tav 1 - Carta Geologica
Tav. 2 - Carta Geomorfologica

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Tav. 3 - Carta Idrogeologica
Tav. 4 - Carta della pericolosità idrogeologica ed idraulica
Tav. 5 - Carta dei vincoli geologici

ELABORATI STUDI AGROFORESTALI

Tav. 1 – Carta dell'uso del suolo
Tav. 2 – Carta delle tipologie forestali
Tav. 3 – Carta degli habitat e delle aree sensibili dal punto di vista ambientale

ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione generale
- Disciplina paesistica di livello puntuale: relazione, norme, tavole: 01LP Individuazione Unità Paesaggistiche, 2LP Individuazione ambiti paesaggistici,
- 3LP Elementi del paesaggio.
- Struttura del piano: Tavola normativa scala 1:5000 e scala 1:2500
- Norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione
- Norme di congruenza per i distretti di trasformazione e relative schede
- Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza Ambientale

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

Il Piano ha adottato una particolare metodologia di avvicinamento alle tematiche progettuali che consiste in una serie di successive "zoomate". Le tavole di Piano in scala 1: 5000, che coprono l'intero territorio comunale, disciplinano in modo specifico l'uso del suolo esterno ed interno al nucleo urbano.

AREE NON URBANIZZATE

La fascia collinare del territorio comunale presenta caratteri morfologici ed ambientali molto particolari che suggeriscono una disciplina specifica per i nuclei insediati presenti.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Le località più interessanti si raggiungono con la strada intercomunale Noli (Tosse)- Spotorno-Vado, che dopo un rapido innalzamento di quota decorre con andamento piuttosto uniforme toccando i nuclei di Masca Bruciata, Cascina Metti, Cascina Mogge, Cascina Trevo.

La strada, inizialmente asfaltata, diventa a fondo naturale in corrispondenza di Loc. Cascina Metti.

I nuclei si trovano al limite dell'area lambita dal grande incendio del 2006 pur a distanze diverse dalle aree maggiormente colpite dal fuoco. La morfologia superficiale ha infatti determinato una diversa protezione dall'avanzamento dell'incendio.

A tutt'oggi la fascia collinare costituisce un importante valore di qualificazione paesaggistica per l'intero territorio comunale nonché il luogo dove concentrare alcune azioni di gestione per la prevenzione del dissesto idrogeologico e degli incendi.

Dal punto di vista paesaggistico questa fascia sottocrinale presenta notevoli vedute panoramiche verso i bassi versanti collinari, la parte urbana di Spotorno e la costa nonché verso le dorsali di Tosse (Noli) e di Monte Mao (Bergeggi). Nonostante un accentuato degrado della vegetazione in buona parte legato agli incendi storici e recenti ed alla trasformazione delle aree agricole in incolti; permane un notevole valore ambientale complessivo legato alla presenza di vallette umide, alle macchie di quercia da sughero ed alla particolare conformazione del crinale.

Nei nuclei esistenti permane una modesta attività di manutenzione dei terreni a breve distanza dagli stessi pur non evidenziando un particolare significato produttivo. La presenza di tali insediamenti è peraltro importante nel garantire un minimo di presidio a queste aree sensibili sul piano ambientale e paesaggistico. Fa eccezione la Cascina Trevo dove permane un'attività agricola di tipo professionale principalmente dedicate all'allevamento del bestiame (bovini da carne ed ovicaprini) e gestione forestale.

L'azienda si sviluppa su oltre 50 ettari rappresentando quindi un insediamento agricolo in quota di una certa importanza e dove le attività praticate rendono strettamente interdipendenti il presidio e la gestione produttiva dei suoli.

L'intera fascia collinare presenta caratteri di notevole interesse sotto il profilo turistico-sportivo: la strada intercomunale è l'asse principale di una percorribilità ciclistica (mountain bike) pressoché continua tra i Comuni di Vezzi Portio, Noli, Spotorno, Bergeggi e Vado Ligure ponendosi come uno dei più frequentati del Ponente Savonese.

Sul crinale si innestano inoltre numerosi percorsi pedonali escursionistici provenienti sia dal versante costiero che da quello montano interno.

Appare importante mantenere e sviluppare la vocazione turistico-sportiva e di tutela attiva del territorio di questo ambito del Comune di Spotorno evidenziando alcuni indirizzi sui quali si articola la disciplina:

1. manutenzione e messa in sicurezza della rotabile Tosse-Spotorno-Vado e dei tracciati pedonali
2. incentivazione dell'adeguamento dei nuclei esistenti alla microricettività turistica sia legata alla produzione agricola (attività agrituristica) che autonoma
3. incentivo al miglioramento estetico-funzionale degli edifici dei nuclei
4. possibilità di integrazione volumetrica con contestuale presa in carico di interventi di manutenzione e gestione delle aree
5. utilizzo di standard urbanistici per interventi in ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione per interventi di gestione e manutenzione nella fascia collinare
6. fiscalità di vantaggio per aree sottoposte a manutenzione periodica

L'attuale variante del PRG per le zone agricole ha rappresentato la base per una disciplina specifica dei nuclei rurali e dei territori non insediati a valenza agroforestale, ambientale e di protezione attiva del territorio con alcuni adeguamenti specifici:

L'obiettivo complessivo della disciplina è dunque quello di favorire la persistenza nei nuclei e negli insediamenti sparsi esistenti favorendone il miglioramento sul piano funzionale e tipologico ed un modico sviluppo – ad esclusiva finalità di mantenimento del comparto produttivo agricolo e di incentivazione del turismo ambientale- bilanciato da interventi di gestione attiva delle aree seminaturali e degradate.

la struttura del PUC ha inteso suddividere le parti non insediate del territorio comunale in quattro tipologie di zone per l'esercizio delle attività agricole, agro-silvo-pastorali, di presidio, di tutela del paesaggio e di protezione naturale.

Tali aree sono classificate e individuate negli elaborati grafici del P.U.C. e disciplinate dalle norme di attuazione sulla base di una classificazione, suddivisa appunto in quattro categorie:

- 1) Aree di produzione agricola di tipo tradizionale A-PA
- 2) Territori di presidio ambientale di tipo agricolo: TPA-A
- 3) Territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale: TPA-SA
- 4) Territori non insediabili: TNI

1) Le zone A-PA sono le parti del territorio agricolo effettivamente coltivate in cui l'uso del suolo può produrre reddito, destinate prevalentemente all'allevamento e a coltivazioni sia specializzate che di tipo ortofrutticolo; la loro finalità è quella del mantenimento e della valorizzazione di tali funzioni, favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione del fondo agricolo, dall'agriturismo alla valorizzazione dei prodotti tipici.

2) I territori classificati TPA-A sono quelli in cui la funzione agricola ha perso la propria valenza di attività produttiva principale, ma rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio: sono state individuate quindi come tali le aree che presentano attività colturali non più in atto e aree suscettibili di uso agricolo.

Sono per la gran parte collocate a margine delle aree agricole A-PA e si estendono sino alle aree di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale (TPA-SA).

Finalità della classificazione è quella del mantenimento dell'insediamento sparso di cui alla classificazione IS MA del P.T.C.P., e della tutela dell'immagine e dell'identità di quel tipo di paesaggio

3) Le zone TPA-SA sono prevalentemente inedificate ed in massima parte boscate, e coincidono con le aree classificate ANI MA del P.T.C.P.

Sono le aree agricole destinate alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

4) Le zone TNI, sono completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI-CE del P.T.C.P.; comprendono due porzioni del territorio comunale, rispettivamente ricadenti a nord-est nell'ambito del Parco e del SIC.

In tali zone sono pertanto ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agropastorali.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AREE URBANIZZATE

Ambiti di conservazione e riqualificazione (R0)

Il PUC individua gli ambiti di conservazione e riqualificazione, intesi come quelle parti complesse di tessuto urbanizzato, caratterizzate da un assetto fisico - morfologico e funzionale riconoscibile, dotato di una identità territoriale. Per queste aree appaiono necessari interventi di conservazione e di interventi che non comportino modificazioni sostanziali.

Ambiti saturi a destinazione prevalentemente residenziale (Zona R1)

Sono gli ambiti residenziali saturi soggetti ad interventi di riqualificazione. In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, turistico ricettive, commerciale –direzionale, produttiva
(compatibile con la residenza). Non sono ammesse nuove costruzioni.

Ambiti di parziale completamento (Zona R2)

Su tratta a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente.

In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale e turistiche ricettive. E' consentita la nuova edificazione con indice 0,066 mq/mq

Ambiti ed aree libere (Zona R3)

Si tratta di aree libere a destinazione prevalentemente residenziale, ambiti di atterraggio dei crediti edilizi dell'intervento A.I. 6.0

Ambiti pianificati dal piano previgente (Zona R4)

Sono Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata. Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto preliminare, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente PRG, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.

Ambiti di riconversione (Zona R5b)

Si tratta di un'area di proprietà comunale sulla quale è previsto un intervento

residenziale, social housing, appartamenti in affitto.

Ambiti a destinazione prevalentemente turistico ricettiva – Alberghi (Zona R7)

Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta (Zona R8)

Sono le due aziende già presenti nel territorio comunale. Le norme del PUC regolano gli interventi di manutenzione e riqualificazione.

Ambiti destinati ad impianto sportivo (Zona SP)

Sono le aree destinate alle attività sportive pubblico/private che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi,attività sportive e salutistiche in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo, amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.)

Ambiti a destinazione produttiva (Zona R9)

L'ambito di cui al titolo è riservata agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali, a magazzini di stoccaggio e di deposito, ad edifici per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti, con la possibilità di realizzare una sola abitazione con superficie utile non superiore a mq. 120 per ciascun impianto inferiore ai 1.000 di superficie lorda di solaio, con due abitazioni per impianti superiori ai 1000 mq. di superficie lorda di solaio, da destinarsi al personale di sorveglianza o al conduttore dell'azienda

Ambiti per distributore carburanti (zona R10)

Si tratta degli impianti esistenti sul territorio comunale che il PUC intende confermare.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Aree di intervento (A.I..)

All'interno o all'esterno degli ambiti di conservazione e riqualificazione sono stati condotti degli approfondimenti progettuali su alcune aree specifiche complesse, con progetti planivolumetrici ad una scala più ridotta. Le aree individuate derivano da un'attenta analisi della "trasformabilità urbanistica" dell'intero centro urbano e vengono normate dalle apposite schede - norma. La scelta delle aree é motivata anche dal fatto che esse devono rappresentare un occasione di riqualificazione del contesto, a fronte di un elevato stato di degrado o come strumento operativo in grado di arricchire il tessuto in oggetto di aree pubbliche da cedere per servizi o per aree a verde.

Distretti di trasformazione

Per quanto riguarda i distretti di trasformazione, essi rappresentano quelle parti di territorio per le quali il piano individua degli interventi complessi tali da trasformare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto. Questi progetti, nel disegno generale del Piano, assumono il ruolo di nodi strategici della trasformazione urbana nella logica generale di un progetto di riqualificazione complessiva del territorio di Spotorno e pertanto riguardano un fondamentale punto di contatto anche con gli ambiti di conservazione e riqualificazione.

3. I TEMI DEL PIANO

3.1 il sistema della viabilità e parcheggi

Il piano conferma la rete della viabilità principale esistente sono inoltre previsti alcuni interventi atti a regolamentare o a rallentare il traffico in concomitanza con il tessuto urbanizzato mediante l'inserimento di alcune rotonde: la prima delle quali è quella in via di ultimazione situata alle spalle della ex discarica in località Serra, una seconda ed una terza sono previste dal PUC nel rettilineo dell'Aurelia in località Maremma.

Per quanto riguarda i collegamenti a scala locale, il piano prevede i seguenti interventi:

- tratto di viabilità carraia tra la Via Giacomo Puccini e Vico Santa Caterina al fine di offrire un ulteriore collegamento con il centro urbano alla parte di edificato collocato aldilà del tracciato ferroviario;

- tratto di viabilità carraia tra Via Laiolo e Via Sanremo;

- riposizionamento della Via Aurelia in località Maremma, con spostamento della stessa più a monte per consentire una valorizzazione della parte a mare con ampliamento della passeggiata a mare ed inserimento di una pista ciclabile a doppio senso di marcia;

- adeguamento della strada a servizio dei nuclei presenti sulla alta collina di Spotorno con creazione di zone di sosta in genere posizionate a monte del tracciato stradale;

- Adeguamento della Via Giuseppe Verdi nel tratto tra il sottopasso ferroviario e il Cimitero con l'inserimento di un marciapiedi continuo di larghezza 1,50 metri;

Il PUC prevede inoltre, un nuovo sistema di parcheggi che parte dal campo sportivo (parcheggio interrato sotto la struttura sportiva), per proseguire con due importanti interventi lungo la variante Aurelia : area d'intervento A.I. 4 ed area d'intervento A.I.11 (Via Lombardia).

3.2 le aree di intervento

Nella tavola "Struttura del Piano", all'interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "Aree di Intervento AI". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

1le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente: i parametri dimensionali urbanistici

- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)
- potenzialità edificatoria espressa in Superficie Agibile SA (prescrittivo)
- eventuale volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto possono essere:

- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

2modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.

Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

3possibilità di modificazioni dei perimetri delle AI

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione dell'Area di Intervento può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

4possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell'Organo Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso di attuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

3.3 i distretti di trasformazione

Il PUC individua due Distretti di Trasformazione:

DT 1 EX DISCARICA IN LOCALITA' SERRA

DT 2 VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA

Si veda la descrizione dei Distretti nello specifico elaborato denominato DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.

4. I NUMERI DEL PIANO

4.1 il peso insediativo

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C. PRELIMINARE SPOTORNO

ZONA	RESIDENZA	ED. CONVENZIONATA	ED. AFFITTO/ERP	TURISTICO ALBERGHIERO
EX C 1	17.000 mc. = 5.313 mq SA	4.500 mc. = 1.406 mq. SA		
EX C 2	11.200 mc. = 3.500 mq SA	2.800 mc. = 875 mq. SA		
EX C 4	6.884 mc. = 2.295 mq SA		229 mq. SA	
EX C 6	Già edificato - SATURA			

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ZONA	RESIDENZA	ED. CONVENZIONATA	ED. AFFITTO/ERP	TURISTICO ALBERGHIERO
AI 10 Via Laiolo	1080 mq SA		270 mq SA	
MAGIARDA (case in affitto)			9.150 mc. = 2.859 mq SA	
Ex Pippo DT 2	2.600 mq SA		260 mq SA	2.000 mq SA
Area Merello DT 2	2.650 mq SA (casa vacanza)		265 mq SA	
AI 1.0				1.800 mq SA
AI 2.0				800 mq SA
AI 3.0				600 mq SA
AI 5.0	400 mq SA (nella AI 8.0)		50 mq SA	1.500 mq SA
AI 6.0	600 mq SA		60 mq SA	

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AI 8.0	1.900 mq SA		380 mq SA	
AI 9.0	1.200 mq SA		240 mq SA	
AI 10.0	1.080 mq SA		270 mq SA	
AI 12.0	// Scheda superata		//	
AI 13.0				468 mq SA
AI 14.0			325 mq SA	

TOTALI 22.618 mq RESIDENZA 2.281 mq ED. CONVEN. 5.208 mq ED. AFF./ERP 7.168 mq TUR. ALB.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SINTESI DATI

TOTALE NUOVA RESIDENZA: 30.107 mq

DI CUI:
EDILIZIA LIBERA: 22.618 mq (75,13%)

EDILIZIA CONVENZIONATA: 2.281 mq (7,58 %)

ERP O AFFITTO: 5208 mq (17,30%)

TOTALE EDILIZIA SOCIALE : 7.489 mq (24,89)

CARICO URBANISTICO RESIDENZIALE EREDITATO DA PUC VIGENTE : 13.389 mq SA

NUOVO CARICO URBANISTICO RESIDENZIALE DETERMINATO DAL PRESENTE PUC : 16.718 mq SA di cui 4.654 mq di SA sono di edilizia sociale per una percentuale pari al 27,84 %. Edilizia libera prevista dal nuovo PUC ammonta a 12.064 mq di SA. Quindi in una proiezione media di 15 anni di validità del nuovo strumento urbanistico la previsione di edilizia residenziale libera è pari a 804,27 mq di SA per anno.

ABITANTI COMUNE DI SPOTORNO : 4.305 Ab.

INCREMENTO ABITANTI CON PREVISIONI PUC : 30.107 mq : 33 mq/ abitante teorico = 912 Ab. pari al 21,18% della popolazione residente attuale

ABITANTI RESIDENTI + ABITANTI TEORICI COMUNE DI SPOTORNO IN ATTUAZIONE DEL PUC: 4.305 Ab. + 912 ab = 5.217 ab al 2025

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

4.2 le aree a standard

SITUAZIONE SERVIZI ESISTENTI (data marzo 2010)

Di seguito si da conto della situazione del sistema dei servizi esistenti nel comune di Spotorno:

Popolazione residente 4005 abitanti

Dotazione di servizi a standard esistente : **Istruzione 10.518 mq** ; Interesse Comune **8.113 mq** ; Verde e sport **91.648** mq ; Parcheggi **15.443 mq**

Calcolo degli standard urbanistici come da D.M. 1444 del 02.04.1968

Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto solo della popolazione residente

Istruzione: 4305 ab x 4,50 mq = 19.372 mq

Interesse Comune: 4305 ab x 2,00 mq = 8.610 mq

Verde e Sport: 4305 ab x 9,00 mq = 38.745 mq

Parcheggi 4305 ab x 2,50 mq = 10762 mq

Calcolo del fabbisogno teorico tenuto conto della popolazione residente e delle presenze legate al turismo

Interesse Comune: 8.610 ab x 2,00 mq = 17.220 mq

Verde e Sport: 8.610 ab x 9,00 mq = 77.490 mq

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Parcheggi 8.610 ab x 2,50 mq = 21.525 mq

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente (marzo 2010)

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Istruzione:	4305 ab x 4,50 mq = 19.372 mq	10.518 mq	- 8.854 mq
Interesse Comune:	4305 ab x 2,00 mq = 8.610 mq	8.113 mq	- 497 mq
Verde e Sport:	4305 ab x 9,00 mq = 38.745 mq	91.648 mq	+ 52.903 mq
Parcheggi	4305 ab x 2,50 mq = 10.762 mq	15.443 mq	+ 4.681 mq

Bilancio standard urbanistici tenuto conto solo della popolazione residente e delle presenze legate al turismo

	Fabbisogno teorico	Servizi esistenti	Bilancio
Interesse Comune:	8.610 ab x 2,00 mq = 17.220 mq	8.113 mq	- 9.107 mq
Verde e Sport:	8.610 ab x 9,00 mq = 77.490 mq	91.648 mq	+ 14.158 mq
Parcheggi	8.610 ab x 2,50 mq = 21.525 mq	15.443 mq	- 6.082 mq

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Si evidenzia una notevole dotazione per quanto riguarda l'offerta di servizi attinenti al Verde pubblico e alle attrezzature sportive ; il bilancio delle aree a Verde e Sport rimane ampiamente positivo anche considerando le presenze legate al Turismo. Risulta un deficit di aree per l'Istruzione; si tratta di una carenza relativa alle aree esterne, verde e sport, in quanto il servizio scolastico risulta più che soddisfacente in termini di aule e spazi interni, tale da coprire anche le esigenze del comune di Noli (scuole medie). Infine, l'offerta di parcheggi pubblici risulta congrua per coprire le esigenze della popolazione residente mentre è fortemente carente per quanto riguarda la domanda nei mesi estivi.

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Parcheggi	mq	**Verde e Sport**	mq	**Interesse Comune**	mq	**Istruzione**	mq
P1	1.280	Fa	10.183	f13		f13	1.537
P2	430	Fb	759	f21	1.500	f6	8.990
P4	2.101	Fc	5.146	Fa	248		
P5	1.456	Fi	3.216	ic1	417		
P7	784	Fl	2.216	ic2	278		
P8	1.457	Fm	1.790	Fn	4.058		
P10	663	Fo	28.911	f16	20.886		
P11	1.948	Fp	1.099	Fh	8.789		
P13	583	Fq	2.090	Fd	6.840		
P14	2.637	PU	214.814	f17	5.748		
P15	3.519	f4	26.618	fn	3.712		
P16	2.192	f14	1.196				
P18	224	F16a	4.598				
P19	130	Fa	2.014				
P20	5.185	fb	4.668				
P22	323	fg	5.397				
P24	3.756	fh	7.612				
P26	1.050	fi	1.069				
P27	736	fl	389				

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	P28	792	fm	1.221		
	P29	1.419	fp	2.261		
	Pa	498	fq	4.627		
	Pb	498	fr	2.943		
	Pc	245	fs	12.773		
	Pd	1.843	ft	5.909		
	Pe	1.079	fu	690		
	Pf	113	fv	207		
	Pg	387	fz	1.672		
	Ph	886	Fj	849		
	Pi	764	Fk	665		
	Pl	1.555	fy	282		
	Pm	210	Fw	684		
	Pn	794	Fx	6.947		
	Po	1.190				
	Pp	945				
	Pq	205				
	Pr	246				
	Ps	549				
	Pt	703				
	Pu	155				
	Pv	532				
	Pz	308				
	Px	739				
	Pw	625				
	Pk	204				
Totale		**47.938**		**365.515**	**52.476**	**10.527**

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

STANDARD AREE D'INTERVENTO

	Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune
A.I. 1 :		2400 mq	
A.I. 2	1000 mq	2750 mq	
A.I. 3	1500 mq	1840 mq	
A.I. 4	1500 mq		300 mq
A.I. 5		250 mq	300 mq
A.I. 6		1604 mq	
A.I. 7		380 mq	
A.I. 8	1500 mq	4100 mq	
A.I. 9	1000 mq	3857 mq	
A.I. 10	540 mq		
A.I. 11	1000 mq		483 mq
A.I. 12	500 mq	488 mq	
A.I.13	500 mq		
A.I. 14			5140 mq
A.I. 15			
Totali	**9.040 mq**	**17.669 mq**	**6223 mq**

TOTALE STANDARD AREE D'INTERVENTO: 32.932 mq

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TOTALE GENERALE STANDARD PUC PRELIMINARE

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
56.978 mq	**383.184 mq**	**58.699 mq**	**10.527 mq**

BILANCIO STANDARD PUC / STANDARD PIANO VIGENTE

+ 41.535 mq	**+291.536 mq**	**+ 50.586 mq**	**invariato**

BILANCIO STANDARD DI PROGETTO

TOTALE GENERALE STANDARD PUC PRELIMINARE

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
56.978 mq	**368.184 mq (-15.000 mq x is) 353.184 mq**	**58.699 mq**	**10.527 mq + 15.000 mq** (spazi esterni) **25.527 mq**

CALCOLO STANDARD DI PROGETTO

N.B. Abitanti residenti + abitanti teorici da previsioni nuovo PUC = **5.217 ab.** **-** Abitanti teorici x verde sport, parcheggi, interesse comune = **10.434 ab**.

Parcheggi	Verde e Sport	Interesse comune	istruzione
10.434 x 2,5 = **26.085 mq**	10.434 x 9,00 = **93.906 mq**	10.434 x 2,00 **= 20.868 mq**	5.217 x 4,5 = **23.476 mq**
Bilancio : parcheggi + **30.893 mq**	verde e sport + **259.278 mq**	interesse comune **+ 37.831 mq**	istruzione + **2.051 mq**

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

5. COERENZA CON IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il Documento degli Obiettivi è stata la guida a cui ci si è riferiti nel corso della progettazione del PUC del comune di Spotorno;di seguito, si citano alcuni temi generali di pianificazione, contenuti nel Documento degli Obiettivi, che hanno caratterizzato la progettazione del nuovo PUC del Comune di Spotorno e come gli stessi siano stati calati negli elaborati del PUC:

1. SICUREZZA ED ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il P.U.C., oltre a creare i presupposti per lo sviluppo economico del territorio, dovrà garantire e tutelare la salute dei cittadini, la salvaguardia del patrimonio edilizio, delle infrastrutture ed il rispetto dei valori ambientali e di paesaggio.

Pertanto con riferimento a quanto sopra si dovrà , in primo luogo, operare per:

- la messa in sicurezza delle aree esondabili, così come individuate dal Piano di Bacino
- salvaguardare le aree vegetate a rischio di incendio e scongiurare le criticità geologiche ed idrogeologiche.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda la sicurezza e l'assetto idrogeologico le previsioni del PUC hanno preservato le aree a rischio esondazione non interessandole con interventi di trasformazione, inoltre sono state salvaguardate le aree vegetate operando in alcuni interventi, come ad esempio quello A.I. 10 Area Via Laiolo, alla risoluzione di criticità geologiche ed idrogeologiche presenti sul territorio comunale.

2. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E TUTELA DEI CARATTERI STORICO-CULTURALI

La pianificazione del territorio di Spotorno, connotato da una grande varietà di fenomeni ambientali, storiche ed artistiche, si dovrà articolare attraverso misure che salvaguardino e valorizzino gli elementi identificativi peculiari del territorio.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

A tale scopo si ritiene prioritario:

la definizione di idonei criteri di intervento che consentano la riqualificazione del territorio costiero, del territorio rurale e delle aree naturalistiche, da attuarsi attraverso l'utilizzo delle risorse presenti sul territorio, l'integrazione tra attività agricola e turismo, la valorizzazione dei sentieri, delle emergenze naturali, dei nuclei rurali e di tutti quegli elementi di identità che configurano il territorio di Spotorno e lo distinguono dagli altri;

il restauro, recupero ed utilizzo ottimale dei beni storico - artistici che potranno, a seconda dell'ubicazione e delle funzioni che in essi troveranno collocazione, essere inseriti in circuiti turistico - culturali a scala nazionale ed internazionale;

il rafforzamento delle connessioni tra la costa e l'entroterra, da attuarsi con limitati interventi infrastrutturali di adeguamento della rete esistente e di parziale completamento della stessa al fine di ottenere una rete di penetrazione del territorio rurale che individui un itinerario di attraversamento alternativo a quello costiero con valenze sia paesistico ambientali che turistiche.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda il tema della valorizzazione delle risorse ambientali e la tutela dei caratteri storico - culturali il progetto di PUC opera mediante la salvaguardia normativa di tutti i beni storici ed ambientali. Di seguito gli interventi più significativi previsti dal PUC: DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N°1 Bonifica e riqualificazione dell'area dell'ex discarica – DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N°2, riqualificazione del fronte mare della zona Maremma.

3. RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

La riorganizzazione infrastrutturale dovrà prevedere interventi volti a migliorare la viabilità costiera ed i collegamenti interni tra le frazioni rafforzando le connessioni costa – entroterra e proponendo soluzioni di limitato impatto ambientale.

La realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovrà essere valutata sempre in funzione della loro effettiva necessità, della possibilità di utilizzare percorsi alternativi ovvero di riorganizzazione della viabilità esistente.

In particolare, nei contesti di pregio paesistico (centro storico, aree rurali, ecc.) si propone la modifica del tracciato viario a monte del centro storico di Spotorno, oggi una vera cesura tra la città ed il mare. L'obiettivo sarà pertanto quello di rendere permeabile questa infrastruttura, oggi una sorta di muro separatore. Le proposte sono:

realizzare un grande parco lineare da affiancare alla all'infrastruttura viaria, realizzando, inoltre, un numero maggiore di attraversamenti dalla città verso il mare, "bucando" il tracciato della circonvallazione.

svuotare ove possibile il tracciato elevato realizzando infrastrutture lineari legate al commercio, a parcheggi e aumentare notevolmente la permeabilità dell'asse lasciando la viabilità in superficie, alta, ma aumentando la connessione "a terra".

Si dovrà, inoltre, creare e/o migliorare la rete viaria affinché la stessa sia meglio collegata alla collina.

Individuare soluzioni che consentano di riammagliare la viabilità esistente la dove la stessa è interrotta terminando a "cul de sac".

Dovranno essere privilegiate soluzioni che permettano di limitare l'inquinamento acustico sull'ambiente, l'uso di materiali riciclati e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per l'illuminazione stradale.

Ove possibile, in considerazione della morfologia dei luoghi, dovranno essere previste piste ciclabili adeguatamente protette, nonché recuperate e mantenute le percorrenze di collegamento con l'entroterra ad uso più prettamente sportivo – escursionistico (mountain bike, trekking).

In particolare, per quanto attiene la riorganizzazione dei servizi, si ritiene prioritario:

il rafforzamento del polo dei servizi a monte della circonvallazione ed il completamento del polo turistico-culturale nella zona a mare e nel centro storico;

la realizzazione del porto turistico, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di carattere ambientale fornite dalla Regione Liguria ai Comuni di Spotorno e Noli;

l'individuazione di criteri per una più corretta gestione delle risorse idriche ed un minore spreco di acqua potabile, soprattutto in contesto extra urbano, imponendo, ad esempio, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero edilizio di rilevante consistenza, la realizzazione di sistemi di recupero dell'acqua piovana per usi compatibili e di risparmio idrico;

favorire soluzioni innovative per la raccolta differenziata ed il recupero della risorsa rifiuto, prevedendo la realizzazione di isole ecologiche e promuovendo, a livello di normativa di attuazione, la separazione dei materiali inerti, evitando la miscelazione dei rifiuti pericolosi con altri e incentivando economicamente il compostaggio domestico.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

PREVISIONI DEL PUC

Gli interventi AI 4 Variante Aurelia – ingresso ponente e AI 11 Via Lombardia rispondono all'esigenza di aumentare la permeabilità della Variante Aurelia tramite nuovi collegamenti con sottopassi tra la parte urbana a mare e la parte urbana a monte dell'infrastruttura viaria. Le previsioni del PUC vedono un forte incremento delle aree destinate ai servizi a standard.

4. SISTEMA PARCHEGGI

La risoluzione delle problematiche relative alla carenza "cronica" di posti auto ed alle difficoltà di circolazione che si riscontrano soprattutto in corrispondenza del centro storico ed in parte delle aree realizzate negli anni '60/'70, è una delle priorità del PUC. A riguardo, si è previsto una pianificazione volta al miglioramento della qualità urbana sia per i residenti sia per i turisti.

Si propone, in primo luogo, la realizzazione di un'ampia piastra, silos in corrispondenza dell'attuale parco sportivo, da riqualificare e valorizzare; questo parcheggio è di assoluta importanza anche per la futura realizzazione del Porto turistico. Si tratta di una localizzazione strategica, punto di arrivo della viabilità dall'autostrada, posto in prossimità della viabilità a monte dell'edificato storico, il luogo si presta ad essere un polo infrastrutturale di interscambio per la città. È possibile prevedere un sistema di mobilità leggera usando il polo individuato per alleggerire il centro soprattutto per il periodo estivo. Il luogo può divenire una vera Porta per la città, fruendo anche del parco retrostante e del parco a lato mare che potrebbe essere caratterizzato da elementi di cultura e arte.

Il secondo sistema di parcheggi, più riferito ai residenti, può essere quello realizzabile lungo l'asse di circonvallazione.

Si dovranno individuare aree idonee alla costruzione di autorimesse a servizio delle attività turistiche – ricettive presenti nel territorio comunale.

Dovranno essere studiate soluzioni che consentano di incrementare l'offerta di box pertinenziali per le abitazioni esistenti nella parte di città posta aldilà della circonvallazione.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda il soprariportato punto 4 il PUC prevede alcuni progetti significativi:

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

A.I. 1 Parcheggio pubblico e privato sotto il campo sportivo esistente;

A.I. 4 Area variante Aurelia, ingresso di ponente - Box e parcheggi pubblici e privati;

A.I. 11 Via Lombardia - Box e parcheggi pubblici e privati.

5. RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale, nel rispetto dei caratteri peculiari e delle valenze dei vari contesti, persegue sia la qualità delle trasformazioni atte a garantire un'architettura degli edifici e degli spazi esterni adeguata al contesto, sia il raggiungimento della funzionalità ed efficienza dei servizi essenziali per i residenti ed i turisti.

A tale scopo si ritiene prioritario:

la definizione di idonei criteri di intervento sulla base dei caratteri unitari dell'insediamento, sia sotto il profilo morfologico che paesistico – ambientale;

la promozione del recupero dell'edificato storico e della zona a mare, anche attraverso l'individuazione di nuovi poli culturali, nel rispetto delle valenze storiche, culturali, architettoniche, tipologiche e paesistico-ambientali, ciò al fine di migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti; la promozione della qualità urbana, attraverso la ricomposizione degli insediamenti di più recente edificazione, da attuarsi anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ove finalizzati al trasferimento di funzioni incongrue/incompatibili con il contesto, ovvero volti alla riqualificazione della compagine urbana (rif. L49/2009 anche per i nuclei a monte);

il contenimento dell'espansione residenziale, limitando gli interventi garantendo tuttavia una risposta adeguata al problema della "prima casa", ossia alle esigenze abitative dei residenti, analizzando tale fabbisogno, suddiviso tra le varie fasce sociali (edilizia sovvenzionata, convenzionata, a canone moderato, ecc.), individuando le zone ove potrebbero concretizzarsi tali interventi (sia di nuova realizzazione che di recupero di volumetrie esistenti), studiando gli strumenti attuativi, e prevedendo norme tecniche attuative;

A tal proposito si riportano i dati sull'utilizzo del patrimonio immobiliare nel comune di Spotorno

Per corrispondere al fabbisogno di alloggi per le categorie sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato l'Amministrazione, come precisato dalle linee guida, ritiene di implementare in Spotorno iniziative residenziali a valenza pubblica e sociale individuando aree nelle quali, coerentemente agli indirizzi contenuti nella legge

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

regionale n° 38 del 20 novembre 2007, al fine di completare quartieri integrati di edilizia pubblica e privata. Riteniamo che il nuovo PUC debba innovare in particolare le tecniche di costruzione delle nuove case al fine di diminuirne i consumi ed azzerarne le immissioni in atmosfera.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda la riqualificazione dell'assetto insediativo si veda in particolare l'intervento proposto dal PUC denominato A.I. 6.0 AREA VIA GERMANIA. L'intervento prevede di liberare una parte del tessuto edilizio compatto e destinarlo ad area a servizi.

5.1 UNA ATTIVITÀ EDILIZIA SOSTENIBILE

Il nuovo PUC del comune di Spotorno dovrà promuovere una attività edilizia sostenibile, intesa in senso ampio e da considerarsi un anello si una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale che deve partire dalle strategie e dalle disposizioni della struttura del Piano (art. 27, 28 e 29 LUR) per nuovi insediamenti e svilupparsi nelle norme di conformità e di congruenza (art. 30 LUR). Significa, quindi, partire da un uso corretto e contenuto del territorio, e sviluppare a seguire l'attenzione alle relazioni paesaggistiche e ambientali, la priorità alla riqualificazione, la rispondenza delle tipologie di offerta alla domanda sociale, il rispetto del rapporto con i luoghi e le identità locali, la qualità dei servizi e degli spazi pubblici, la promozione del risparmio idrico ed energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di cogenerazione, fino alla qualità e sicurezza del processo di costruzione degli edifici.

In questa catena di passaggi, al PUC compete soprattutto il tema dei requisiti tecnici prestazionali degli edifici, in materia di sicurezza, benessere, efficienza nell'uso delle risorse. A questo riguardo, un aspetto rilevante sarà l'aggiornamento dei requisiti cogenti in materia di efficienza energetica nonché le nuove procedure sulla certificazione energetica degli edifici. Un ulteriore aspetto riguarderà la disposizione di forme di incentivo al raggiungimento della certificazione di una classe più elevata di efficienza energetica che potrà consentire di ottenere di ridurre a meno della metà il consumo energetico e l'emissione di gas serra nei nuovi edifici. Altro aspetto che il PUC dovrà trattare sarà quello relativo all'assunzione di nuovi requisiti cogenti riguardo all'uso razionale delle risorse idriche (riduzione dei consumi, recupero e riuso delle acque meteoriche ecc.)

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

incentivare la bioarchitettura, il risparmio energetico e la riduzione di emissioni in atmosfera, favorendo (anche attraverso scomputi sugli oneri, utilizzo di indici di fabbricabilità maggiorati, ecc.) tutte le iniziative volte all'utilizzo di strategie edilizie bioclimatiche ed eco-sostenibili, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

PREVISIONI DEL PUC

La normativa del PUC prevede che il nuovo costruito sia almeno in "classe energetica A". La dispersione di calore è uno dei principali problemi degli edifici costruiti senza rispettare i principi di efficienza energetica. Il Regolamento Edilizio conterrà i requisiti tecnici prestazionali in materia di sicurezza, benessere, efficienza, degli edifici.

6. RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO - RICETTIVA E DI QUELLA DELLE STRUTTURE BALNEARI

La riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva deve tener conto del concetto di "sistema locale di offerta turistica", attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, infrastrutturali, storici, culturali, naturalistici, ambientali, ecc...) caratterizzanti il territorio comunale di Spotorno e del suo comprensorio. Pertanto dovranno essere potenziate e valorizzate, oltre alle strutture ricettive in senso stretto, anche le forme di ricettività alternativa che consentano di estrinsecare il potenziale turistico legato al mare, all'entroterra, agli aspetti naturalistici ed a quelli storici; dovrà essere incrementato il turismo sportivo e del benessere, nonché quello congressuale.

In particolare, si ritiene prioritario:

favorire la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture ricettive esistenti, incentivando la diversificazione dell'offerta secondo le varie tipologie alberghiere ed extraalberghiere; incentivando la dotazione, sia per le strutture turistiche esistenti che per quelle di nuova realizzazione, di servizi integrativi di qualità, come palestre, piscine, sale congressi, centri talassoterapeutici, ecc.;

favorire l'offerta legata al turismo congressuale e del "benessere";

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

favorire l'offerta legata al turismo "sportivo" attraverso il potenziamento e riqualificazione del "polo sportivo" comunale, attraverso il recupero dei sentieri storici per le escursioni a piedi, a cavallo ed in mountain byke, incentivando la realizzazione di aree a destinazione sportiva connesse a strutture ricettive, favorendo la realizzazione di strutture di accoglienza alternative (rifugi escursionistici, locande, aree di sosta attrezzate, campeggi);

incentivare e sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra, attraverso la valorizzazione delle aree naturalistiche, storiche e archeologiche, permettendo la realizzazione di piccole strutture ricettive decentrate (agriturismo, B&B, ecc.);

favorire il recupero a fini turistico ricettivi dei volumi pubblici e privati dismessi ovvero sottoutilizzati;

reperire gli spazi ed i servizi pubblici connessi agli ampliamenti delle strutture esistenti ed alla creazione di nuove aziende turistico ricettive;

favorire la riqualificazione ed il rinnovamento degli stabilimenti balneari esistenti, anche attraverso un'idonea normativa in grado di garantire una migliore qualità ambientale, escludendo soluzioni che possano compromettere le visuali panoramiche verso l'arenile ed il mare;

recuperare il complesso del "Castello" e adibire l'area ad un uso pubblico, ricercando soluzioni che consentano l'acquisizione alla pubblica amministrazione del Castello e delle aree libere di pertinenza dell'edificio storico.

favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere infrastrutturale viario, infrastrutture puntuali come i parcheggi; la realizzazione di un sistema di piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri.

ripensare l'area sosta dei camper, ubicata sulla costa di levante, in chiave di sviluppo turistico.

definire la sistemazione dell'aria denominata dal piano vigente zona T3 che dovrà, comunque, essere caratterizzata da funzioni turistico – ricettive.

le aree interessate dalla zona TC3 del piano vigente dovranno avere nel nuovo PUC funzioni che si caratterizzano come servizi per il turismo.

PREVISIONI DEL PUC

Molti sono gli interventi previsti dal nuovo strumento urbanistico generale per la riqualificazione dell'offerta turistica. Si veda in proposito gli interventi: AI 1.0 AREA CAMPO DI CALCIO COMUNALE, Struttura ricettiva Residence– AI 2.0 AREA IN LOCALITA' SERRA LUNGO LA PROVINCIALE SP8 Strutture ricettive all'area aperta – AI 3.0 AREA LUNGO IL

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TORRENTE CROVETTO, Strutture ricettive all'area aperta – A.I. 9.0 CAPPUCCINI, Albergo – A.I. 13.0 CASCINA TREVO Struttura ricettiva Residence – DISTRETTO n°2 Albergo – Residence.

6.1 REALIZZAZIONE DEL PORTICCIOLO TURISTICO DI SPOTORNO - NOLI

I Comuni di Noli e Spotorno, nonché i comuni limitrofi di Bergeggi e Vezzi Portio, comuni del Comprensorio del Golfo dell'Isola, necessitano di una piccola struttura portuale per soddisfare la domanda locale oltre a contribuire al rilancio turistico di tutto il territorio circostante.

La realizzazione del porto di Spotorno – Noli è necessaria, perché questa struttura potrà consentire il recupero di un tratto di costa in forte degrado e in continua erosione la cui bonifica avrebbe, altrimenti, costi proibitivi per le casse di una pubblica amministrazione.

La condizione pregiudiziale per la realizzazione del porto è sempre stata quella della rimozione e bonifica delle due discariche presenti sul litorale dei comuni di Spotorno e Noli.

Il porto turistico è necessario a questo territorio, in quanto, questa Amministrazione intende fermamente riqualificare il tratto di costa di ponente di Spotorno, ed il tratto di costa a levante del Comune di Noli, aree che oggi versano in stato di forte degrado, sono sottoutilizzate, e che in oggi si presentano in uno stato indecoroso, senza alcuna speranza di riscatto in assenza della prospettiva della realizzazione del porto ; infatti, non vi sono alternative concrete alla costruzione del porto turistico in quanto i costi della bonifica non consentono di pensare a diverse soluzioni di utilizzo, in particolare di iniziativa pubblica, come ad esempio un uso balneare della stessa costa.

La realizzazione dell'infrastruttura portuale consentirebbe di riqualificare il tratto di costa interessato, oltre ad essere volano di sviluppo per l'economia locale.

Un porto piccolo a basso impatto ambientale senza volumetrie in elevazione che consenta di eliminare il materiale contenuto nelle ex discariche di Serra e Nereo e di riqualificare l'arco costiero.

La Giunta regionale con Del. 939 del 29 07.2011 ha adottato la variante di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, eliminando ogni previsione di Porto turistico lungo tutto il litorale del comune. Si riporta di seguito la scheda tecnica della Variante adottata:

B) NUOVI PORTI
SCHEDA DI VALUTAZIONE

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

5. Noli – Spotorno SV

Indicazioni PTC

Previsto come nuovo porto.

Stato progettazioni/ iter autorizzativo

Nell'ambito della procedura di cui all'art. 5 del DPR n. 509/97, attivata a fronte della presentazione di due soluzioni progettuali, con DGR n.470 del 06.05.11 è stata dichiarata l'inammissibilità dei due progetti preliminari sotto i profili pianificatorio, urbanistico, paesaggistico, di sostenibilità ambientale e demaniale–marittimo all'avanzamento dell'ulteriore fase procedimentale (art.6 DPR 509/97).

Valutazioni urbanistico/ paesistiche

La localizzazione prevista contrasta con il secondo dei criteri indicati; si evidenzia inoltre che una parte dell'area di tangenza dell'AI-CO a terra èstata riclassificata IS-CE dalla variante al PTCP e costituisce il terminale di un corridoio paesistico-ambientale.

Valutazioni ambientali

La realizzazione di una struttura portuale nel tratto di costa in oggetto produce un impatto sul litorale e sui processi costieri sia diretto (occupazione di superfici di arenili) che indiretto (per alterazione delle dinamiche costiere di alimentazione delle spiagge limitrofe). Il tratto di costa interessato è l'unico entro il quale è possibile ipotizzare l'inserimento di una struttura portuale che rimanga al di fuori – anche se per pochi metri – del confine del SIC – posidonieto antistante.

Se pur è possibile evitare l'impatto diretto, non è possibile escludere un impatto indiretto sulla prateria, che si presenta in buono stato di conservazione e con elevata valenza ecologica; ciò in considerazione dell'effetto riflettente delle strutture foranee, del transito di imbarcazioni e dell'uso alla fonda indotto dello specchio acqueo circostante il porto, nonché della modalità di gestione del recapito a mare dei rii che sfociano nel tratto di costa interessato (qualora deviati all'esterno dello specchio acqueo per esigenze di manutenzione e gestione dello stesso).

Il principio di cautela suggerisce la non sostenibilità di un'iniziativa volta a inserire una struttura portuale nel contesto in esame.

Proposta finale

Per le valutazioni elaborate non sussistono le condizioni per la realizzazione di un nuovo porto turistico lungo tutto il litorale del comune, con ciò superando la previsione del PTC che va stralciata dal Piano ed eliminando inoltre, coerentemente con tale indicazione, la classificazione paesistica del PTCP di ANI TR-AI nella parte a mare.

PREVISIONI DEL PUC

Preso atto che per l'organo regionale non sussistono le condizioni per la realizzazione di un nuovo porto turistico, è comunque volontà dell'Amministrazione del Comune di Spotorno realizzare un "approdo turistico" all'interno della discarica di inerti. Si ritiene che tale area sia strategica per il rilancio turistico di Spotorno. L'area viene riconosciuta

dal PUC come distretto di trasformazione. L'intervento complessivo deve garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali e turistiche ricettive.

In particolare, l'intervento di trasformazione dovrà bonificare e riqualificare l'area attraverso la realizzazione di strutture a servizio del turismo locale e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.

Come sottolineato dall'Amministrazione comunale, tale distretto dovrebbe costituire un "Polo di servizi" per il comune di Spotorno e diventare un riferimento per lo sviluppo delle attività formative, di promozione culturale e di informazione per il settore turistico. Le attività insediate dovranno quindi, tendere a valorizzare questo elementi di identificazione di Spotorno, promuovendo queste attività ed un turismo specifico legato a tali attività.

7. RECUPERO DELLE FUNZIONI AGRICOLE DELL'ENTROTERRA

Il paesaggio rurale costituisce una importante risorsa per Spotorno; la sua conservazione dovrà avvenire nel rispetto del principio della "salvaguardia attiva" del territorio.

Si ritiene prioritario:

il mantenimento e l'incentivazione delle attività agricole, forestali e naturali, da attuarsi sia attraverso il presidio ambientale che attraverso l'innovazione delle attività tradizionali con l'introduzione delle coltivazioni biologiche, la certificazione di qualità dei prodotti tipici, il consolidamento delle attività agrituristiche;

la valorizzazione turistica delle aree protette, la redazione di piani di assestamento forestale che tengano conto delle caratteristiche e della differenziazione dei luoghi, la riqualificazione delle aree di degradate per la presenza di fenomeni di dissesto.

il potenziamento delle relazioni e delle connessioni tra il fondovalle e le aree collinari terrazzate, tra gli assi di comunicazione esistenti e le aree ad essi contigue ma non servite, da realizzarsi attraverso l'utilizzo e la valorizzazione dei percorsi esistenti, tramite interventi manutentivi straordinari per il ripristino e l'adeguamento di tali vie ed interventi manutentivi ordinari programmati nonché opere di arredo e segnaletica al fine di connotare in maniera efficace i collegamenti.

PREVISIONI DEL PUC

La normativa del PUC agisce per mantenere e sviluppare la vocazione turistico-sportiva e di tutela attiva del territorio di questo ambito del Comune di Spotorno evidenziando alcuni indirizzi sui quali si articola la disciplina:

1. manutenzione e messa in sicurezza della rotabile Tosse-Spotorno-Vado e dei tracciati pedonali
2. incentivazione dell'adeguamento dei nuclei esistenti alla microricettività turistica sia legata alla produzione agricola (attività agrituristica) che autonoma
3. incentivo al miglioramento estetico-funzionale degli edifici dei nuclei
4. possibilità di integrazione volumetrica con contestuale presa in carico di interventi di manutenzione e gestione delle aree
5. utilizzo di standard urbanistici per interventi in ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione per interventi di gestione e manutenzione nella fascia collinare
6. fiscalità di vantaggio per aree sottoposte a manutenzione periodica

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

7. STUDIO DI SOSTENIBILITA'AMBIENTALE

DELL'INSIEME DELLE PREVISIONI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

(Legge R.L. n°36/'97 art.11 comma 4)

In riferimento al tema della sostenibilità ambientale dello sviluppo previsto dalla normativa regionale in modo specifico nella elaborazione dei PUC, si espone qui di seguito uno studio di sostenibilità relativo ai distretti di trasformazione nel comune di Spotorno (SV).

Questa esposizione è stata redatta nello spirito di quanto richiesto dall'Art. 11 comma 4, della L.R. 36/97.

Il concetto di valutazione strategica e di sostenibilità ambientale sono aspetti che richiamano un livello di complessiva programmazione territoriale, ad una scala superiore rispetto al singolo Comune di Spotorno, in quanto è proprio a tale livello che si ha la possibilità di evidenziare gli effetti delle specifiche strategie di intervento. E correlativamente è a tale livello che deve intervenire la definizione degli obiettivi e degli strumenti da approntare a garanzia della sostenibilità ambientale della attività di pianificazione. Tale approccio è del resto perfettamente coerente con la più recente normativa comunitaria che allarga l'orizzonte delle specifiche analisi di compatibilità ambientale, riportandole dal livello dei singoli progetti di opere a livello più proprio di piani e programmi di intervento.

L'approccio seguito per lo studio di sostenibilità è stato, che le problematiche di carattere ambientale siano assunte quale componente costitutiva nel processo di definizione e di attuazione delle scelte programmatiche e pianificatorie. La "qualità" del territorio si sostanzia, da questo punto di vista, nella individuazione degli elementi che inducono, nei processi di trasformazione promossi, un diverso equilibrio economico, sociale ed ambientale.

In questa direzione, appare fondamentale la necessità di una base dati di conoscenza dello stato dell'ambiente anche con valenza di memoria storica, sia per definire la vocazione del territorio e le attitudini consolidate, sia per individuare con il necessario grado di concretezza gli elementi su cui sostanziare lo studio di sostenibilità.

D'altro canto è proprio la precisa conoscenza delle dinamiche ambientali e produttive, economiche e sociali che può consentire di individuare i criteri di sostenibilità cui conformare l'opera di pianificazione. Gli scenari di trasformazione possono infatti essere rappresentati solo sulla base di una rappresentazione in grado di definire adeguatamente i sistemi ambientali e socio economici coinvolti.

Finché non saranno presenti tali dati, già in fase di predisposizione progettuale (del piano e dei singoli interventi) lo studio di sostenibilità non sarà uno strumento di valutazione congruo alle attese, ma rimane uno strumento di verifica a posteriori.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Lo "Studio di Sostenibilità Ambientale" vuole essere quindi una verifica dei principali effetti derivanti dalla trasformazione di aree urbane e non, definite distretti di trasformazione, che in numero di tre sono presenti nella proposta di Piano Urbanistico Comunale; la procedura adottata è quella di uno screening effettuato caso per caso stabilendo criteri o soglie di parametrazione.

L'analisi degli effetti permette di evidenziare i possibili correttivi necessari ad ottimizzare i vantaggi e diminuire le eventuali criticità degli interventi.

I principali temi affrontati nello studio sono:

- analisi localizzativa e determinazione delle perimetrazioni delle aree
- motivazioni che inducono alla trasformazione dell'area
- risultati che si intendono conseguire
- verifica procedurale e normativa tecnica proposta dal PUC vincoli e prescrizioni
- modalità di intervento
- elementi quantitativi e qualitativi
- analisi dell'accessibilità, viabilità e parcheggi
- analisi di compatibilità col paesaggio e con l'ambiente
- fattibilità economico-finanziaria degli interventi
- bilancio conclusivo .

Questa gamma tematica è intesa a fornire una risposta, per quanto possibile esauriente, ai principali quesiti che si pongono in ordine all'attuazione dei progetti di trasformazione.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 1

AREA EX DISCARICA IN LOCALITÀ SERRA

Analisi localizzativa e perimetrazione del distretto

Il distretto occupa un'area di circa 18.500 mq. Le dimensioni e la collocazione, lo rendono occasione più interessante e rilevante per riqualificare e riorganizzare una significativa parte del tessuto urbano di Spotorno.

L'area é localizzata sulla costa prospicente il mare, in prossimità del confine comunale con il comune di Noli a ponente.

L'area interessata dal Distretto, in progetto, vede la presenza di ben due ex discariche:

l'ex discarica Serra (in comune di Spotorno) e l'ex discarica Nereo (nel comune di Noli); queste due discariche d'inerti presentano un problema di bonifica.

Recentemente, in data 02.05.2011, il comune di Spotorno ha ricevuto, da parte della Guardia di Finanza (Sezione Operativa Navale Savona) una ingiunzione a mettere in sicurezza il materiale pericoloso presente nella discarica Serra.

L'ex discarica in località Serra è da considerare come "un sito con una potenziale contaminazione"; questo non è un problema solo a terra, ma purtroppo è un problema anche per il mare e il suo habitat in quanto il moto ondoso, continuando il fenomeno di erosione del terrapieno, trasporta in mare i rifiuti interrati nelle ex discariche.

Occorre tenere presente che queste due ex discariche, in particolare l'ex discarica Serra sono una seria minaccia anche per tutte le spiagge ad uso balneare presenti nel Golfo dell'Isola.

I risultati che si intendono conseguire

L'intervento complessivo deve garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali e turistiche ricettive.

In particolare, l'intervento di trasformazione dovrà bonificare e riqualificare l'area attraverso la realizzazione di strutture a servizio del turismo locale e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.

Come sottolineato dall'Amministrazione comunale, tale distretto dovrebbe costituire un "Polo di servizi" per il comune di Spotorno e diventare un riferimento per lo sviluppo delle attività formative, di promozione culturale e di informazione per il settore turistico. Le attività insediate dovranno quindi, tendere a valorizzare questo elementi di identificazione di Spotorno, promuovendo queste attività ed un turismo specifico legato a tali attività.

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere urbano del contesto atte a perseguire gli obiettivi indicati.

in particolare:

turistico ricettivo

centri benessere

residenza, max 20% della SA totale

esercizi commerciali e uffici punti di vendita al dettaglio, alimentari ed extra alimentari, non devono avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq;

spazi espositivi

strutture per la formazione nel settore turistico - alberghiero

Servizi pubblici e d'interesse pubblico

- porto a secco
- approdo
- barca-silos
- parcheggi anche interrati

Modalità d'intervento

La dimensione del distretto di trasformazione rendono prefigurabile una trasformazione articolata in modalità distinte, comunque coordinate attraverso uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso all'intera area, in modo da coordinare gli interventi alle scelte infrastrutturali della viabilità nonché le destinazioni d'uso, che non si dovranno discostare da quelle previste dal PUC, ed il loro peso insediativo.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Le modalità d'intervento sono definite da uno strumento urbanistico attuativo di approvazione comunale (PUO). Tale strumento urbanistico potrà stabilire le modalità attuative atte a ipotizzare l'intervento in più fasi temporali, attraverso la suddivisione dell'area in più comparti.

Lo strumento dovrà fornire regole morfologiche tali da garantire un intervento unitario pur ipotizzando fasi e modalità di attuazione diverse tra i vari settori.

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione..

Elementi quantitativi e qualitativi

L'intervento progettuale deve 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 dovrà ricostituire il 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, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi 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 i tessuto residenziale.

Analisi dell'accessibilità, viabilità e parcheggi

La grande rotonda di recente costruzione consentirà di canalizzare e fluidificare il traffico lungo l'Aurelia subito a monte dell'area interessata dall'intervento. Anche se non si esclude di utilizzare parte dell'area per parcheggi pubblici si ritiene prioritario insediare nell'area dell'ex discarica funzioni di più alto livello. Una risposta alla domanda di parcheggio, generata anche dalle attività da insediare nel distretto, potrà essere data dal altre localizzazioni di zone per il parcheggio delle auto e pulman individuate dal PUC in aree vicine; come ad esempio le aree di intervento AI 1, AI 2, AI 3, AI 4..

Analisi di compatibilità col paesaggio e con l'ambiente

Si può ragionevolmente ritenere che il passaggio tra lo stato attuale e lo stato di progetto si traduca in un sensibile miglioramento delle condizioni ambientali urbane. Una trasformazione accuratamente progettata e realizzata, può dimostrarsi un fattore di arricchimento e di qualificazione;

Questa parte dello studio sarà sviluppata in coincidenza con la elaborazione del PUO con una serie di analisi visive che dovranno tener conto dell'aspetto percettivo delle modificazioni subite dal sistema ambientale.

Attraverso una serie di immagini e di schemi visivi dovrà essere valuta la qualità del paesaggio esistente ed in quale misura lo stesso viene a modificarsi in seguito alla realizzazione delle proposte previste per il distretto di trasformazione.

Particolare rilevanza assume la carta proponente il "bacino visivo", costituita dall'insieme dei punti dai quali è visibile l'intervento (si propone di utilizzare un'unica carta per definire il bacino visivo e che riguardi i tre distretti di trasformazione); all'interno del "bacino visivo" dovranno essere selezionati i punti di osservazione ed i percorsi più rappresentativi permettendo l'elaborazione di una successiva carta della "analisi della visibilità", riferita ai percorsi per il DT.2:

La forma planimetrica del bacino visivo è determinata dalla morfologia del territorio, caratterizzata da una notevole articolazione delle forme.

Fattibilità economico-finanziaria degli interventi

Questa parte dello studio sarà sviluppata in coincidenza con la elaborazione del PUO.

Bilancio conclusivo .

In conclusione, lo Studio di Sostenibilità Ambientale relaziona l'insieme dei vantaggi e delle criticità connessi all'iniziativa di trasformazione e dimostra, in questo caso, quanto i primi siano decisamente superiori ed ambientalmente compatibili, con ogni facoltà di prova, come è proprio di uno studio che valuta in modo razionale ed ordinato i diversi fattori in gioco.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 2

VARIANTE DI LEVANTE - MAREMMA

Analisi localizzativa e perimetrazione del distretto

L'area 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), nonché tutta l'asta della via Aurelia compresa l'area a monte sino al limite degli edifici esistenti tra la zona denominata Merello e la galleria della ferrovia dismessa.

Il territorio è caratterizzato da:

- conformazione morfologica omogenea, disposta a seguire la costa
- grado di acclività variabile lungo il Distretto

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

Il distretto di trasformazione individuato è composto dall'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. La sua localizzazione 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 .

Le motivazioni che inducono alla trasformazione dell'area

L'intervento mira alla riqualificazione di tutta la fascia costiera. 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 :

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 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, unitamente a funzioni residenziali in quote minoritarie, alberghi, strutture turistico ricettive, servizi alla persona, social housing e segnatamente ampie dotazioni di parcheggi pubblici).

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 deve prevedere 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.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Modalità di intervento

La dimensione del distretto di trasformazione rendono prefigurabile una trasformazione articolata in modalità distinte, comunque coordinate attraverso uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso all'intera area, in modo da coordinare gli interventi alle scelte infrastrutturali della viabilità nonché le destinazioni d'uso, che non si dovranno discostare da quelle previste dal PUC, ed il loro peso insediativo.

Le modalità d'intervento sono definite da uno strumento urbanistico attuativo di approvazione comunale (PUO). Tale strumento urbanistico potrà stabilire le modalità attuative atte a ipotizzare l'intervento in più fasi temporali, attraverso la suddivisione dell'area in più comparti.

Lo strumento dovrà fornire regole morfologiche tali da garantire un intervento unitario pur ipotizzando fasi e modalità di attuazione diverse tra i vari settori.

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione.

Elementi quantitativi e qualitativi

L'intervento progettuale deve ridisegnare il fronte mare, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, e modificando il rapporto tra la spiaggia e l'edificato nell'ara piana attraversata della via Aurelia. La finalità principale del progetto è rappresentata:

dalla riorganizzazione funzionale del tratto costiero dell'Aurelia, in attuazione delle linee guida di indirizzo del PUC (da conseguire con due rotatorie, di cui quelle di levante afferente al progetto in questione, di servizio anche agli insediamenti del complesso EXMERELLO) e del suo restyling con passeggiata, pista ciclabile a mare e percorso alberato a monte secondo un disegno unitario raccordato al parco di progetto 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 pubblico a carattere naturalistico-escursionistico nella porzione collinare boscata, da realizzarsi in continuità dell'adiacente parco collinare collegato al recupero dell'Ex Colonia Merello.

Analisi dell'accessibilità, viabilità e parcheggi

Per quanto riguarda la tematica dell'accessibilità, viabilità e parcheggi la proposta progettuale da risposte positive sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi.

Analisi di compatibilità col paesaggio e con l'ambiente

Si può ragionevolmente ritenere che il passaggio tra lo stato attuale e lo stato di progetto si traduca in un sensibile miglioramento delle condizioni ambientali urbane. Una trasformazione accuratamente progettata e realizzata, può dimostrarsi un fattore di arricchimento e di qualificazione;

Questa parte dello studio sarà sviluppata in coincidenza con la elaborazione del PUO con una serie di analisi visive che dovranno tener conto dell'aspetto percettivo delle modificazioni subite dal sistema ambientale.

Attraverso una serie di immagini e di schemi visivi dovrà essere valuta la qualità del paesaggio esistente ed in quale misura lo stesso viene a modificarsi in seguito alla realizzazione delle proposte previste per il distretto di trasformazione.

Particolare rilevanza assume la carta proponente il "bacino visivo", costituita dall'insieme dei punti dai quali è visibile l'intervento (si propone di utilizzare un'unica carta per definire il bacino visivo e che riguardi i tre distretti di trasformazione); all'interno del "bacino visivo" dovranno essere selezionati i punti di osservazione ed i percorsi più rappresentativi permettendo l'elaborazione di una successiva carta della "analisi della visibilità", riferita ai percorsi per il DT.2:

La forma planimetrica del bacino visivo è determinata dalla morfologia del territorio, caratterizzata da una notevole articolazione delle forme.

Descrizione dell'articolazione morfologica del suolo:

Ci si è quindi orientati verso un consolidamento di Spotorno come "polo turistico", che valorizzerà al tempo stesso il sito, l'attività balneare, e turistica ed il relativo indotto, privilegiando, tra quelle citate, le attività che oltre ad essere una risposta alla domanda dei turisti, siano adeguate alle necessità dei residenti in termini di occupazione, residenza e sviluppo delle risorse.

Fattibilità economico-finanziaria degli interventi

Questa parte dello studio sarà sviluppata in coincidenza con la elaborazione del PUO.

Bilancio conclusivo

Il bilancio conclusivo che si può trarre dall'esame dei risultati degli studi è positivo.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Il bilancio costi/benefici presenta un attivo tale da confortare, a vario titolo, tutti gli attori in gioco circa la giustezza di una scelta: ciò vale per l'amministrazione locale come per gli amministrati (i cittadini di Spotorno e le categorie sociali ed economiche locali); per l'amministrazione provinciale in ordine alla tutela degli interessi generali che essa rappresenta; infine, per gli stessi attuatori che possono con maggior tranquillità affrontare i rischi imprenditoriali sempre presenti in questo tipo di interventi.

Se esaminiamo le misure correttive che nascono dallo studio, e che vanno ad implementare il progetto di trasformazione, emerge che:

- in ordine all'accessibilità veicolare, è stato messo a punto un progetto che riorganizza lo schema viario attuale e decisamente ne migliora la fluidità agendo anche con scelte di canalizzazione veicolare;
- i parcheggi previsti sono ampiamente sufficienti a garantire una più razionale distribuzione della sosta;
- il verde pubblico diventa un elemento di forte connotazione nell'area di intervento selezionando adeguatamente le essenze da piantumare e gli elementi di arredo;

Se questi sono i principali correttivi, è doveroso segnalare le principali conferme che derivano dallo studio:

- la scelta localizzativa e la perimetrazione si confermano come le più opportune in ordine ad una molteplicità di fattori;
- la struttura urbana di Spotorno, ed in modo particolare la zona di levante, risulterebbe riqualificata dall'intervento proposto ;
- per il verde e la sua fruizione si attua qui un passaggio "morbido" di funzione legato ad una attenta e responsabile proposizione del verde urbano e non orticolo;
- l'impatto sul paesaggio è sostanzialmente positivo. Si può tranquillamente ritenere che il passaggio tra lo stato attuale e lo stato di progetto si traduca in un sensibile miglioramento delle condizioni ambientali urbane. Una trasformazione accuratamente progettata e realizzata, può dimostrarsi un fattore di arricchimento e di qualificazione;
- l'impatto socio-economico è particolarmente positivo. Il contributo che i nuovi interventi possono offrire all'economia locale è interessante; inoltre parte delle proposte progettuali riguarda la riqualificazione ambientale e la collocazione di insediamenti utili ed indispensabili ad elevare il livello e la qualità della vita per l'intero quartiere e ambito comunale di Spotorno.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

In conclusione, lo Studio di Sostenibilità Ambientale relaziona l'insieme dei vantaggi e delle criticità connessi all'iniziativa di trasformazione e dimostra, in questo caso, quanto i primi siano decisamente superiori ed ambientalmente compatibili, con ogni facoltà di prova, come è proprio di uno studio che valuta in modo razionale ed ordinato i diversi fattori in gioco.

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

:

-

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



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 l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche