COMUNE DI SPOTORNO - PUC PRELIMINARE

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE



Testo adottato dal C.C. il 12.11.2014

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

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Congruenza

ART. 2 Finalità

ART. 3 Lettura degli elaborati

ART. 4 Le schede – norma dei Distretti di Trasformazione

ART. 5 Possibilità di soluzioni progettuali alternative

ART. 6 Potere sostitutivo del Comune in caso di inerzia dei privati

CAPITOLO II DESTINAZIONI D'USO FONDAMENTALI

ART. 7 Classi e sottoclassi

ART. 8 Definizioni

- residenziale
- turistico ricettiva
- commerciale direzionale
- produttiva
- agricola
- Servizi pubblici
- Attrezzature ed impianti pubblici

ART. 9 Funzioni ammesse e vietate

CAPITOLO III PARAMETRI DI INTERVENTO NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 10 Parametri urbanistici ed edilizi di carattere generale

ART. 11 Aree a servizi

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 12 DT 1. Area ex discarica in località Serra

ART. 13 DT 2. Variante di Levante - Maremma

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Congruenza

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Spotorno, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997, n. 36, sostituisce il Piano Regolatore Intercomunale Savonese approvato dalla Regione nel 1977 e successivamente modificato dalla Variante Generale Intermedia del 1990; unitamente agli allegati infra citati, costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del PUC.
2 Esse (così come definite dall'art. n. 31 della L.U.R. 36/97) si applicano ai distretti di trasformazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisisti e le regole generali di ogni singolo distretto.
3 Nel territorio comunale sono stati individuati quattro "Distretti di trasformazione", cioè quelle aree dove appare necessaria una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi.
4 In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 2 Finalità

1. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico - descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale distretti di trasformazione, e in particolare stabiliscono i criteri per:

- valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte ~~dal PUO~~ rispetto agli obiettivi e alla struttura generale del PUC;

- valutare, nel caso di sviluppi operativi alternativi, le conseguenze su altri distretti, e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;

- controllare la qualità degli esisti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alla restanti parti del territorio comunale. In particolare vengono stabiliti:

- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli distretti e sub-distretti;

- i parametri dimensionali da osservare nell'attuazione degli interventi e i relativi margini di flessibilità;

- i requisiti prestazionali e le caratteristiche qualitative e paesistico/ambientali delle sistemazioni d'area e dei manufatti interni ai distretti ;

- i requisiti prestazionali e le caratteristiche qualitative e paesistico/ambientali dei progetti di opera pubblica

correlati agli interventi;

- le modalità gestionali e finanziarie degli interventi di trasformazione, con la specificazione della ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici ed a uso pubblico da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;

- valutare il livello di sostenibilità ambientale atto a garantire la tutela ed il corretto uso del territorio.

ART. 3 Lettura degli elaborati

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

ART. 4 Le schede – norma dei Distretti di trasformazione

1. Le Norme di Congruenza sono costituite dai seguenti elaborati:
elaborati scritti:
- norme
  tecniche
schede - norma per ciascun distretto di trasformazione:
DT- 1 Discarica in località Serra
DT- 2 Variante di Levante - Maremma

2 Una sigla alfanumerica posta sulla tavole citate al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:
a) descrizione generale dell'area in esame
b) obiettivi generali di progetto: finalità e ruolo assegnati all'area sottoposta a trasformazione, nei suoi rapporti con il contesto urbano;
c) indicazioni e prescrizioni di progetto: tutte le componenti di previsione da garantire, ritenute "irrinunciabili" per il raggiungimento degli obiettivi generali, nonché degli specifici obiettivi morfologici d'area;
d) I parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili
- l'indice di edificabilità
- il volume complessivo realizzabile
- la superficie complessiva dell'area
- le altezze degli edifici
- le aree pubbliche e/o standard
- la superficie lorda utile realizzabile
e) gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area di intervento e gli eventuali edifici da demolire
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche di cessione (AC), il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici;
- planivolumetrico di progetto

3. Le prescrizioni delle schede - norma relative alle aree d'intervento si attuano rispettivamente:
- per il DT-1 mediante strumento urbanistico attuativo PUO (Piano Urbanistico Operativo);
- per il DT-2 mediante progetti convenzionati attuativi delllo schema di organizzazione urbanistica predisposto ai sensi del comma 5, lett.b dell'art.29 della LR 36/97 e s.m.i.

4. L'attuazione parziale degli interventi è stabilita in ciascuna scheda. Per ogni distretto di trasformazione il Consiglio Comunale potrà approvare anche PUO suddivisi in più comparti di attuazione purché riguardanti porzioni significative di territorio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia verificata l'osservanza delle seguenti condizioni:

- sia garantito la coerenza rispetto alla progettazione urbanistica unitaria fissato per il distretto;
- sia garantito il rapporto medio di cessione fissato per l'area d'intervento
- l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
- si realizzi un episodio urbano organico ed autosufficiente;
- il sistema delle urbanizzazioni sia dimensionato sull'intera area di intervento.

ART. 5 Possibilità di soluzioni progettuali alternative

1. Sulla base di giustificate motivazioni, e alle condizioni di cui ai commi successivi, gli assetti fisico - morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di variante alle previsioni del PUC;.

2. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto, degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo in tal caso il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione del Consiglio Comunale. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo - tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato;.

3. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda - norma e della compatibilità con lo studio di sostenibilità ambientale.

ART. 6 Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

1. I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO;

2. Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra;

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione dei comparti edificatori e dei settori potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

CAPITOLO II

DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI FONDAMENTALI

Art. 7 Classi e sottoclassi

Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e nelle schede-norma le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.

a) La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è ammessa dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.
c) Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.

Art. 8 Definizioni

Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:

- residenziale
- turistico ricettiva
- commerciale direzionale
- produttiva
- agricola
- servizi pubblici e d'interesse pubblico
- attrezzature ed impianti pubblici

Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:

39.1 residenziale
comprende le seguenti sottoclassi
39.1.1 alloggi familiari
39.1.2 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
39.1.3 edilizia residenziale sociale (ERS) e convenzionata
Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:
pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi.

39.2 turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008 e s. m.)
comprende le seguenti sottoclassi
39.2.1 alberghi
39.2.2 residenze turistiche alberghiere
39.2.3 residenze d'epoca
39.2.4 locande
39.2.5 alberghi diffusi
39.2.6 villaggi turistici
39.2.7 campeggi
39.2.8 case per ferie
39.2.9 ostelli per la gioventù
39.2.10 affittacamere
39.2.11 bed&breakfast
39.2.12 case e appartamenti per vacanze
39.2.13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico
39.2.14 rifugi alpini e escursionistici
39.2.15 aree di sosta

39.2.16 mini aree di sosta
39.2.17 agriturismo
39.2.18 stabilimenti balneari
39.2.19 spiagge libere attrezzate
39.2.20 spiagge libere
39.2.21 spiagge asservite
39.2.22 centri di immersione e di addestramento subacqueo

39.3 commerciale-direzionale
comprende le seguenti sottoclassi
39.3.1 esercizi commerciali di vicinato
39.3.2 medie strutture di vendita
39.3.3 commercio all'ingrosso
39.3.4 uffici e servizi privati e pubblici
Nella sottoclasse 39.3.4 rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
39.3.5 edicole e chioschi
39.3.6 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
.

39.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
39.4.1 piccola industria e artigianato
39.4.2 laboratori di ricerca
39.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.

39.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
39.5.1 produttiva agricola
39.5.2. serricola
39.5.3 agricola non a titolo principale
39.5.4 attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
39.5.5 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
39.5.6 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:
la residenza del proprietario/conduttore e le attività agrituristiche.

7.6 Servizi pubblici e d'interesse pubblico
7.6.1.1 attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
7.6.1.2 attrezzature sanitarie: distretti socio-sanitari, poliambulatori, farmacie comunali
sedi amministrative e sociali: uffici comunali, sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
residenze protette per anziani (pubbliche)
7.6.1.5 edifici per il culto e relative attrezzature
7.6.1.6 sedi dell'associazionismo privato: circoli ricreativi e culturali, farmacie, impianti sportivi privati (convenzionati), residenze protette per anziani (private)
7.6.2.1 musei pubblici, mercati, teatri, strutture sanitarie pubbliche, strutture per il culto (Santuari, conventi)
Cinema, musei privati, strutture sanitarie e cliniche private

7.7 Attrezzature ed impianti pubblici
7.7.1 viabilità
7.7.2 parcheggi
7.7.3 verde pubblico
7.7.4 impianti sportivi
7.7.5 parchi
7.7.6 impianti di depurazione
7.7.7 depositi delle aziende erogatrici di servizi
7.7.8 cimiteri

ART. 9 Funzioni ammesse e vietate

1. Le funzioni ammesse in ciascun Distretto di trasformazione sono quelle che in esso possono essere introdotte o mantenute.

2. Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.

3. Le funzioni vietate sono quelle che, per le loro caratteristiche, risultano incompatibili con le previsioni di PUC e quindi da considerarsi vietate e se presenti, tollerate fino all'attuazione del nuovo assetto del Distretto.

CAPITOLO III

PARAMETRI E REGIMI DI INTERVENTO DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 10 Parametri urbanistici ed edilizi di carattere generale

I Distretti sono soggetti, dove non meglio precisato, alla disciplina dell'art.5 del PUC (Ambiti) essendo unica la modalità di calcolo dei parametri previsti dal PUC

1. Nei Distretti di trasformazione vengono esplicitati i seguenti parametri:

- perimetro del distretto (prescrittivo)
- dimensione del distretto e dei settori (indicativo)
- funzioni ammesse (prescrittivo)
- superficie agibile massima o volume massimo (prescrittivo)
- altezza massima della nuova edificazione (indicativo)
- densità territoriale dell'intero distretto o dei singoli settori (prescrittivo)
- dotazione infrastrutturale e di servizi (prescrittivo)
- altri parametri per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (prescrittivo)
- superfici e percentuali da destinare a servizi pubblici (prescrittivo) norme transitorie (prescrittivo)
- schede grafiche con le zone di concentrazione volumetrica, l'assetto infrastrutturale, le aree di cessione, la suddivisione in settori (prescrittivo)
- schede grafiche progettuali (indicativo)

ART. 11 Aree a servizi

1. Per ciascun intervento nei distretti di trasformazione devono essere individuate le aree necessarie per i servizi pubblici o servizi di gestione privata a fruizione pubblica, secondo i criteri e le quantità di seguito riportati:

Per interventi residenziali devono essere previsti 25 mq/abitante insediabile

Per interventi turistico - ricettivo devono essere previsti 15 mq/posto letto

Per le superfici commerciali di nuova previsione vale quanto indicato nel Piano di Regolamentazione Commerciale ed i parametri e le prescrizioni contenuti nelle Norme di Conformità del presente PUC.

2. Per le altre destinazioni d'uso si rimanda alla legislazione nazionale e regionale vigente.

3 Nei distretti di trasformazione e nelle zone interessate da schede progetto, in assenza dei rispettivi PUO potrà essere autorizzata la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con tariffe e modalità di gestione convenzionate con il Comune, all'interno degli edifici esistenti e nelle aree indicate a parcheggio nelle schede.

4 L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia di servizi.

TITOLO II

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

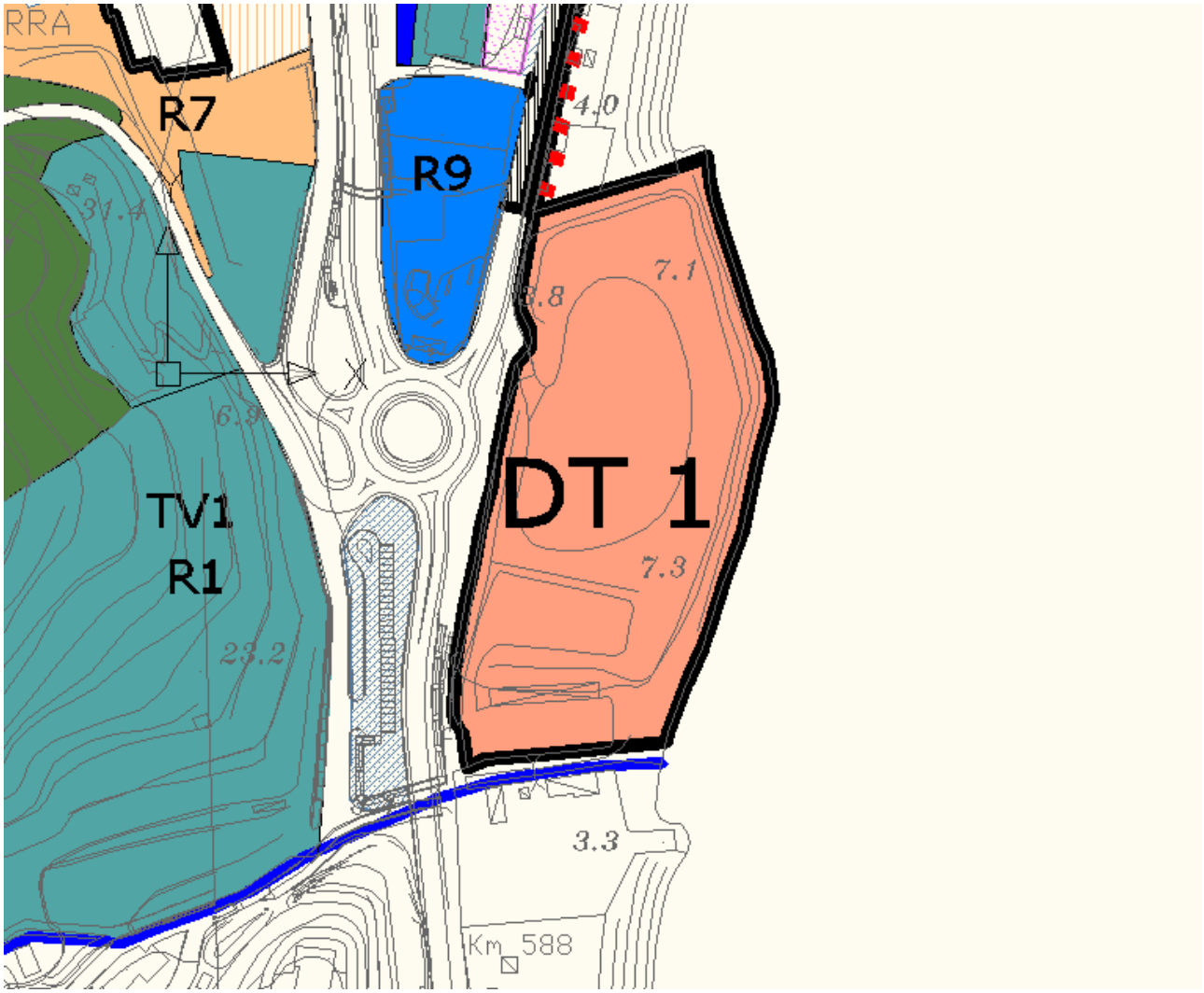
CAPITOLO I

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Schede - norma

DT- 1 Area ex discarica in località Serra
DT- 2 Variante di Levante - Maremma

Art. 12 DT- 1 Area ex discarica in località Serra



1. identificazione

Il distretto occupa un'area di circa 18.500 mq ca, che, per dimensioni e collocazione, rappresenta l'occasione più rilevante per riqualificare e riorganizzare una parte significativa 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 progetto di trasformazione, 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 smaltimento degli inerti e relativa riqualificazione dei siti.
L'ex discarica in località Serra, inserita nel Distretto di Trasformazione, è da considerare come un rilevante problema sia ambientale sia paesaggistico; 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.

2. esiti da 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.

3. Indicazioni, prescrizioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto. In particolare, insieme ad una funzione caratterizzante legata al turismo, dovrà essere garantita una commistione di funzioni diverse di carattere prettamente urbano.
Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostituire il fronte urbano e 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 dovranno essere attentamente progettate le connessioni con il litorale e la passeggiata a mare.
In tal senso dovranno essere create delle opportune sezioni stradali atte a consentire una percorrenza pedonale protetta e alberata, accanto ai nuovi insediamenti.

4. destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere urbano del contesto atte a perseguire gli obiettivi indicati. In particolare:
- **approdo turistico**
- 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
- parcheggi anche interrati

5. 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), ferme le possibilità di cui ai precedenti articoli 4 e 5. 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..

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Scheda	**1. Area ex discarica località Serra** **Distretto di trasformazione**

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

dimensione Distretto	mq.18.900 c.a.
strumento d'attuazione	uno o più PUO (se più di uno, preceduti dalla presentazione di uno Schema di organizzazione urbanistica S.O.U:)
funzioni ammesse	- **approdo turistico** - turistico ricettivo - centro benessere - residenza, max 30% 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 - parcheggi anche interrati
Superficie Agibile max	Stabilita dal PUO , se unico, ovvero dallo SOU
h massima	Stabilita dal PUO, se unico, ovvero dallo SOU
norma transitoria	Sino all'approvazione del/dei PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 13 DT- 2 Variante di Levante – Maremma



1. identificazione

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).

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 al fine di valorizzare l'affaccio costiero mediante l'ampliamento e la riqualificazione della passeggiata a mare.

Il distretto di trasformazione individuato é composto dall'area dell'ex Albergo Pippo, struttura dismessa da alcuni anni che si presenta come un edificio in abbandono 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.

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

2. esiti da conseguire

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento 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.

3. indicazioni progettuali

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 il tessuto residenziale.

4. destinazioni d'uso

Le funzione ammissibili sono:

Settore 1

- turistico - ricettivo,alberghiero
- residenziale, social housing
- commerciale
- servizi di “quartiere”, attrezzature, parcheggi,

.

5. modalità di intervento

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

6. norme transitorie

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

Settore 2

La finalità principale del progetto è rappresentata:

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

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

7. destinazioni d'uso

Le funzione ammissibili sono:

Settore 2

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

8. modalità di intervento

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

9. norme transitorie

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

Scheda	**2. Variante di Levante - Maremma** **Distretto di trasformazione**

parametri urbanistici ed edilizi

settore 1 ex albergo Pippo:

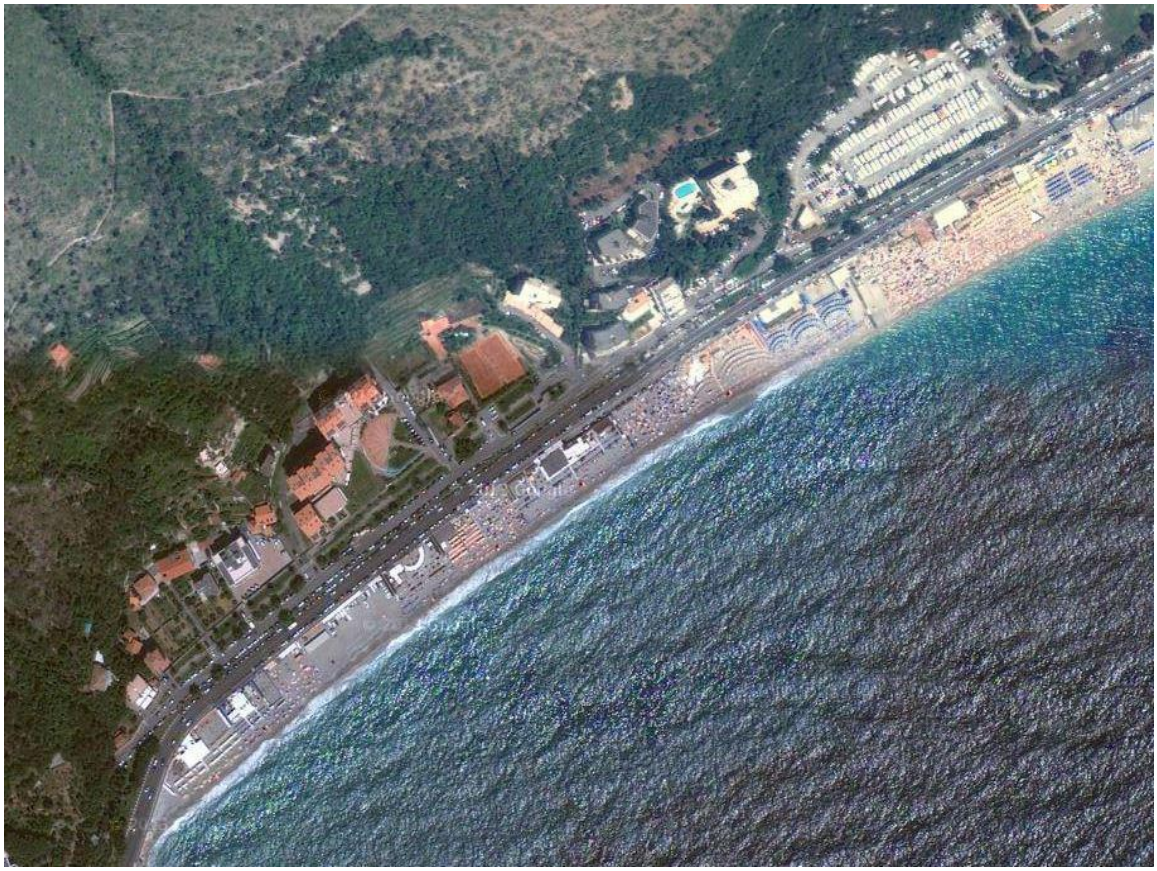
dimensione settore 1	15.200 mq c.a. (area privata 14.800 mq c.a.)
strumento d'attuazione	SOU e progetto convenzionato relativo al settore
funzioni ammesse	- turistico ricettiva, alberghiero - residenza libera e sociale - residenza anziani - esercizi commerciali - servizi pubblici o ad uso pubblico - parcheggio privato interrato (quota pertinenziale – quota a rotazione ad uso pubblico, sulla base dello SOU)
Superficie Agibile max	- 4.500 mq. con margine di flessibilità entro il 5% secondo quanto indicato dallo SOU in relazione alla migliore organizzazione funzionale ed architettonica dell'intervento. In sede di redazione dello SOU saranno indicate le quote di superfici assegnabili alle diverse funzioni anche con riferimento alla fattibilità delle opere pubbliche convenzionate.
h massima	- Stabilita dallo SOU, con indicazione dei possibili margini di scostamento e comunque non superiore agli immobili adiacenti.
superfici accessorie	- fino al 30% sulla base delle motivazioni fornite dallo SOU ai sensi dell'art 67 della L.R. 16/2008
norma transitoria	- Sino all'approvazione del progetto convenzionato sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

settore 2 Area Merello:

dimensione settore 2	19.770 mq c.a. (area privata 13.000 mq c.a.)
strumento d'attuazione	SOU e progetto convenzionato relativo al settore
funzioni ammesse	- residenziale con vincolo a casa per vacanze - servizi privati alla persona, esercizi commerciali - verde pubblico attrezzato - parcheggio privato interrato (quota pertinenziale – quota a rotazione ad uso pubblico sulla base delle indicazioni dello SOU) - parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso
Superficie Agibile di progetto max	- 2500 mq con margine di flessibilità del 5% % secondo quanto indicato dallo SOU in relazione alla migliore organizzazione funzionale ed architettonica dell'intervento. In sede di redazione dello SOU saranno indicate le quote di superfici assegnabili alle diverse funzioni anche con riferimento alla fattibilità delle opere pubbliche convenzionate.
Superficie agibile da recupero	- 250 c.a., ricollocabile in base alle indicazioni dello SOU
superfici accessorie	- fino al 30% sulla base delle motivazioni fornite dallo SOU ai sensi dell'art 67 della L.R. 16/2008
h massima	- Stabilita dallo SOU, con indicazione dei possibili margini di scostamento e comunque non superiore agli immobili adiacenti.
norma transitoria	- Sino all'approvazione del progetto convenzionato sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile
condizioni e prescrizioni	- I due interventi previsti nei Settori 1 e 2 dovranno farsi carico della realizzazione dell' opera pubblica relativa alla riorganizzazione e riqualificazione del fronte mare lungo la Via Maremma.

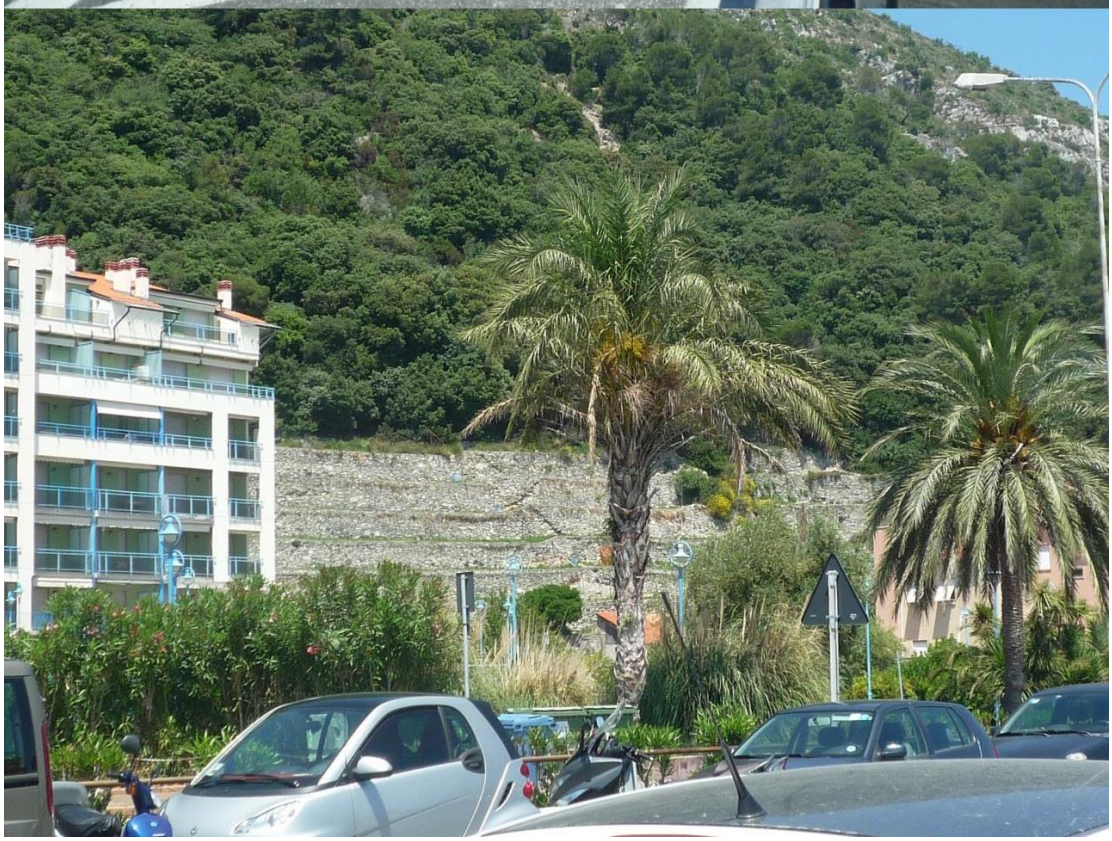
Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE



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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

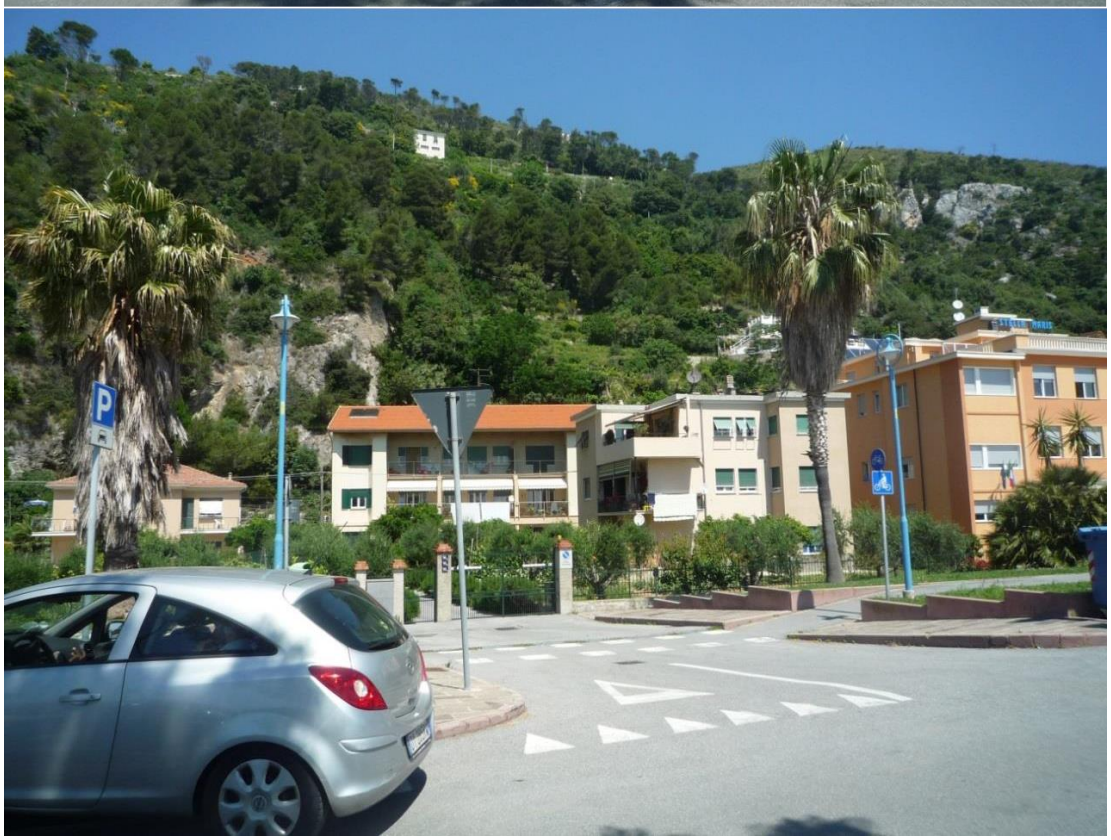




Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI 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

Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE



Schema del nuovo assetto di viabilità e parcheggi, passeggiata a mare con predisposizione di 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