



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

Con la presente si attesta che il terreno sito in Comune di Spotorno e distinto a Catasto al Fg. 9 mappali 84 e 88 ricade nella seguente zona degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Spotorno:

P.R.G. VIGENTE (APPROVATO CON D.P.G.R. LIGURE N. 356 DEL 29.05.1996) E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

- Fg. 9 mappali 84 e 88 ricadono in zona "B7" (Zone di completamento) disciplinato dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)
- Fg. 9 mappali 84 parte e 88 ricadono in Area "f5" (Aree a servizi) all'interno della zona "B7";
Le zone omogenee "f" sono zone destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici di interesse locale e/o di quartiere e sono disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)
- Fg. 9 mappali 84 parte ricade in Area "f19" (Aree a servizi) all'interno della zona "B7";
Le zone omogenee "f" sono zone destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici di interesse locale e/o di quartiere e sono disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)
- Fg. 9 mappali 84 parte ricade in Area "p" (Parcheggi ed autorimesse) e sono disciplinate dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)



- Fg. 9 mappali 84 parte ricade in in area Viabilità e sono disciplinate dall'art. 26 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)
- Fg. 9 mappali 88 parte ricade in parte in zona "A2" (Piano Particolareggiato Centro StoricoMonte), Art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale a seguito di revisione ex L.R. 7/74 adeguato al voto C.T.U. R.L. 606/94 approvato con D.P.G.R. Ligure n. 356 del 29.05.1996 (si allega stralcio)





COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 13 – Norme particolari per le zone A

La zona di cui al titolo comprende aree alle quali è riconosciuto un valore storico-ambientale, sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi liberi.

Per queste zone il PRG prevede la delimitazione della stessa per intero come “zona di recupero” in quanto (in base all’art. 27 della legge n. 457 del 05.08.1978) si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

A tal fine vengono predisposti Piani Particolareggiati estesi all’intera zona sia per la A1 che per la A2 ai quali è affidato il compito sia di determinare i tipi di intervento di cui all’art. 11 relativi a ciascun fabbricato o complesso di fabbricati e sia di individuare gli ambiti per i quali è fatto obbligo di elaborare progetti edilizi a carattere unitario intesi al rilascio delle relative Concessioni o autorizzazioni edilizie.

Fino all’approvazione di detti SUA nelle zone A1 e A2 sono ammesse le categorie d’intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al citato art. 11 denominate: b1, b2 e b3, C1 e C2, d1.

Si rimanda, per la destinazione alberghiera, al regime derogatorio contemplato dall’art. 17.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 14 – Norme particolari per le zone B

La zona di cui al titolo comprende le aree del territorio comunale già in gran parte edificate ed urbanizzate.

In esse si può procedere al rinnovo del patrimonio edilizio ed al completamento con nuovi insediamenti residenziali anche mediante autorizzazione o concessione edilizia, fatta salva la facoltà di procedere alla ristrutturazione urbanistica mediante le modalità e gli strumenti previsti dall'art. 7 delle presenti Norme.

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi della zona specifica.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione d'uso purchè la nuova destinazione ricada tra quelle consentite. L'edificazione può avvenire nel rispetto del contesto e dell'inserimento ambientale ed inoltre dei seguenti parametri e prescrizioni di zona:

Zone B1, B2, e B5

Non sono ammesse nuove costruzioni "fatta salva la possibilità di ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi della zona", limitatamente alla zona B5 mentre nelle zone B1 e B2 è ammessa l'edificazione di fabbricati unifamiliari con singola concessione nel rispetto dei seguenti parametri:

If : 0,15 mc/mq

H max : 4,50 mt

Dc : 5,00 mt

S min : 2.000 mq



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Rc : 10%

In tutte le zone sono ammesse sempre con concessione singola le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 b1 e b2, c1 e c2, d1.

Zone B3 – B4

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammesse invece tutte le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 11 con la prescrizione che la Ristrutturazione Urbanistica (e) avvenga attraverso SUA esteso all'intera zona.

Nella predisposizione di detto strumento urbanistico attuativo dovrà in particolare essere prevista la riorganizzazione e il riordino delle fronti che prospettano sulla strada statale n. 1 Aurelia consentono integrazioni e riedificazioni degli edifici esistenti, anche con incremento volumetrico, purchè non superiore al 20% del volume esistente.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre possedere i requisiti minimi di riqualificazione ambientale e di riorganizzazione urbanistica qui di seguito schematicamente elencati:

- a) contenere al proprio interno una adeguata dotazione di parcheggi;
- b) progettare l'adeguamento della sezione di deflusso del torrente Crovetto in funzione delle risultanze e delle verifiche idrauliche effettuate, prevedendo in particolare:
 - l'abbassamento dell'alveo;
 - la rinaturalizzazione delle sponde;

- la demolizione della piastra di copertura esistente (f.9);



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- la continuità della passeggiata pedonale a mare con i due percorsi-pedonali da realizzare su entrambe le sue sponde;
- c) nella zona B3, prevedere una trama pedonale pubblica al proprio interno, con aree adeguatamente attrezzate a verde pubblico e destinate a funzioni turistico-sportive e culturali-ricreative, progettata in modo da costruire fattore di concreta e selezionata connessione tra:
- fascia litoranea (porto e spiagge pubbliche);
 - zona urbanizzata a levante (centro storico e zone di completamento oltre il torrente Crovetto);
 - area sportiva e parco urbano di ponente;
- d) nella zona B4, progettare la nuova sede comunale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, previo trasferimento delle attuali scuole elementari nella Zona F3.

Si rimanda, per la destinazione alberghiera, al regime derogatorio contemplato dall'art. 17.

Zona B6 / B9

Non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'ampliamento delle strutture ricettive secondo quanto specificato al successivo art. 17 ultimo comma.

Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art 11 delle norme catg. b1 e b2, c1 e c2. d1 ovvero la Ristrutturazione Urbanistica senza prescrizioni di Sn ma con SUA obbligatorio e senza aumento di volume tranne quello previsto al 1° comma.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Zona B7

Sono ammesse, sulle costruzioni esistenti le categorie d'intervento di cui all'art. 11 esclusa la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

E' ammessa altresì, con SUA riferito all'ambito indicato in cartografia, la realizzazione di autorimessa multipiano che dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

Sup. coperta max	: mq. 3.500
n° piani f.t.	: n° 2
h max	: quota attuale di Via Verdi

Zone B8 – B10

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 delle presenti norme e inoltre nuova edificazione residenziale con concessione singola che rispetti i seguenti indici:

If	: 0,20 mc/mq
h max	: 6 mt.
Ds	: 6 mt.
S min	: 1000 mq.
Rc	: 20%

Zone B11 – B12 – B13 – B14

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 11 – b1 e b2, c1 e c2, d1 ovvero la Ristrutturazione urbanistica senza prescrizioni do Sm ma con SUA obbligatorio e a condizione che si realizzi una diminuzione del volume preesistente.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

“E’ ammessa la trasformazione con concessione edilizia limitatamente all’ambito perimetrato, con destinazione ad uso turistico e/o residenziale degli edifici scolastici di proprietà comunale e dell’asilo T. Berninzoni siti in Zona B11 con incremento della superficie coperta pari al 30%, e mantenimento dell’altezza massima esistente”.

Per la zona B11 si rimanda, per la destinazione alberghiera, al regime derogatorio contemplato dall’art. 17.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 26 bis – Viabilità

Il PRG prevede una serie di nuove strade o la ristrutturazione-ampliamento di strade esistenti.

L'indicazione dei tracciati a valore di indicazione di massima, essa potrà subire modifiche in sede di progettazione dell'opera.

Nella progettazione delle strade di PRG si dovrà avere cura di limitarne al massimo l'impatto paesistico-ambientale.

I muri di sostegno e/o contenimento non potranno, di massima, avere H maggiore di 300 cm. e dovranno essere rivestiti di pietrame.

Le strade previste dal PRG e quelle private non esplicitamente previste, saranno fornite di rete delle acque bianche con smaltimento diretto nei rivi che attraversano il territorio.

La viabilità principale di PRG dovrà essere finita con massicciata bituminosa, con carreggiata minima di metri 6,50; la pendenza massima consentita è del 14%.

I tracciati stradali indicati nelle tavole di PRG (anche quelli all'interno delle zone "C") hanno valore di vincolo di pubblica utilità, preordinato all'espropriazione.

Nelle zone E/C/T/D la viabilità minore non indicata nelle tavole di PRG potrà essere realizzata da privati singoli, in consorzio ovvero da Enti Pubblici, con le seguenti finalità:

- dare accesso veicolare ad agglomerati di fabbricati non serviti da strada;
- strade di servizio per fondi agricoli;
- strade tagliafuoco;



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- strade per l'organizzazione dei nuovi insediamenti nelle zone C, T e D.

Tali strade minori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- muri di contenimento e di scarpa in pietrame a secco, ovvero rivestiti in pietra;
- H max dei muri 300 cm.
- Carreggiata massima nelle zone "E" metri 3,0
- Carreggiata massima nelle altre zone metri 5,00
- Pendenza massima 15%

La realizzazione delle strade verrà realizzata con regime di autorizzazione edilizia.

Ai parametri ed ai caratteri della progettazione stradale contenuti nel presente articolo potranno derogare, gli interventi contenuti all'interno dei SUA.

Nella zona Carsica al fine di ridurre al minimo le trasformazioni del paesaggio locale i parametri di cui al precedente comma sono così di seguito ulteriormente ridotti:

- carreggiata massima larghezza mt. 2,50
- altezza massima muri di contenimento mt. 1,50 (da realizzarsi a secco).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 28 – Aree a servizi

Le zone destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici ai sensi del D.I. 02.04.1968 si distinguono in zone omogenee “f” di interesse locale e/o di quartiere e zone omogenee “F” di interesse urbano o comprensoriale.

Gli interventi realizzati in tali zone, a prescindere dal regime pubblico o privato dell’area e del relativo manufatto e del soggetto che li gestisce devono essere comunque tali da garantire l’effettivo uso pubblico. Pertanto laddove non vengono direttamente gestiti dalla Civica Amministrazione il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione che garantisca il controllo pubblico.

Le indicazioni e gli indirizzi progettuali di ogni singola zona di servizi hanno valore di massima e possono essere modificati in sede di progetto edilizio – limitatamente agli interventi pubblici – ai sensi dell’art. 1 della legge n. 1/78.

(f) – Servizi di zona

Sono contraddistinti, a livello cartografico, con il simbolo (f) e sono suddivisi in quattro categorie, ai sensi dell’art. 3 D.M. 2.4.1968;

- aree per l’istruzione; (fi)
- aree per attrezzature di interesse comune; (fc)
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; (fs)
- aree per parcheggi. (fp)



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standards urbanistici prescritti dall'art. 8 delle norme debbono essere preferibilmente reperite nello ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal PRG e comprese nel medesimo comparto di urbanizzazione.

Ogni intervento nel contesto delle aree a servizi è sottoposto all'approvazione di specifico progetto al quale è demandata la caratterizzazione tipologica dei fabbricati e la definizione localizzativa e quantitativa dei servizi a più destinazioni.

L'edificazione deve altresì rispettare i seguenti parametri urbanistici:

Parametri attrezzature scolastiche – servizi sociali	Attrezzature sportive - parcheggi	Verde attrezzato
H max mt. 7,50	H max mt. 15	H max mt. 4
N° piani max 3	N° piani	N° piani
Ds min mt. 4,00	Ds min mt. 3,00	Ds min

Volume massimo 100 mc. e n. 2 manufatti

Nella zona f5, nell'area destinata a campo di calcio, nel parco Monticello, è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata per parcheggi pubblici, con i seguenti parametri:

sup. coperta : mq. 1200

n. piani interrati : 1

h max : quota attuale campo da calcio

F) Servizi generali ed impianti tecnologici



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Sono contraddistinti, a livello cartografico, con il simbolo F, e sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- impianti Sportivi;
- attrezzature cimiteriali;
- centri polifunzionali
- parchi urbani.

Ogni intervento, salvo diversa prescrizione, è sottoposto a progetto esecutivo al quale è demandata la caratterizzazione tipologica e il corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale.

I parametri urbanistici da osservare sono quelli indicati al comma precedente.

Nella zona contraddistinta dalla simbologia P.U. nella cartografia di piano in particolare è vietata qualsiasi forma di costruzione, anche a carattere precario, con la sola eccezione di impianti tecnologici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico ferme restando le prescrizioni di cui al 2° comma delle presenti norme. Dei fabbricati direttamente legati alla destinazione di zona o alla sua salvaguardia, conservazione o valorizzazione.

Tali manufatti devono rispettare i seguenti parametri:

h. max 3 mt.

Volume massimo 100 mc. e n. 2 manufatti.

Nei fabbricati esistenti compresi nelle aree PU sono ammessi gli interventi di cui all'art. 11 esclusi a) ed e).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Le attrezzature di carattere generale contrassegnate in cartografia di PRG dalle sigle F1 e Ft sono in particolare assoggettate alle seguenti prescrizioni.

F1 – Ricovero anziani

Sono ammesse le categorie d'intervento alle costruzioni esistenti di cui all'art. 11 esclusi a), d2), ed e) e inoltre un incremento volumetrico di mc. 3.000 finalizzato al miglioramento del servizio con l'osservanza dei seguenti parametri:

h max: mt. 12,00

n. max piani: n. 3

Ds min: mt. 5,00

Ft - Tiro a volo

Sono ammessi i volumi tecnici funzionali alla realizzazione dell'esercizio e inoltre mq. 300 per locali bar-spogliatoi con l'osservanza dei seguenti parametri:

h max: mt 3,00

n. piani: max 1

Volume massimo 100 mc.

Fabbricati 2

f10 – Scuola pubblica: è consentita la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente per assicurare un razionale utilizzo pubblico dell'immobile.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Nella zona F3, nell'area destinata a parco pubblico Magiarda, è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata per parcheggi pubblici, con i seguenti parametri:

Sup. coperta max utilizzabile : mq. 6350

n. piani interrati : 1

h max : quota attuale parco Monticello

F 10 – Centro di Talassoterapia

E' ammessa l'edificazione di un centro di talassoterapia con l'osservanza dei seguenti parametri:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Superficie coperta | mq. 1.500 |
| - Volume massimo | mc. 12.000 |
| - Altezza massima | mt. 8,50 dalla quota del terreno originaria |
| - Altezza massima edificio | mt. 7,50 |
| - Distanze da strade | mt. 6,00 |
| - Distanze da fabbricati | mt. 6,00 |

Le aree a verde e parcheggi dovranno essere dimensionate in conformità al disposto di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

Oltre ai parcheggi pertinenziali al centro di talassoterapia dovranno essere garantiti parcheggi pubblici per un numero non inferiore a 35.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Per la Villa di Via Serra è previsto il restauro con riuso dei locali con funzioni compatibili con il centro di talassoterapia. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie caratteristiche architettoniche.

Il volume ad un piano compreso nel perimetro del giardini della villa è previsto in demolizione.

Nella progettazione esecutiva, unitaria per tutta l'area, dovrà essere previsto il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, con l'obbligo di una riqualificazione dei servizi pertinenziali, senza aumenti volumetrici.

Può essere previsto un collegamento del nuovo centro di talassoterapia con l'arenile al fine di integrare le attività da svolgersi all'interno della struttura con attività complementari (psammoterapia) da svolgersi sull'arenile.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 30 – Parcheggi ed autorimesse

Nelle zone di PRG destinate a servizi (parcheggio, interesse comune ed istruzione) e nelle zone B/C/D è consentita la realizzazione di autorimesse; pubbliche o di uso pubblico.

Il PRG non individua in modo specifico i parcheggi privati ma ne consente la realizzazione nei casi seguenti:

- a) in sottosuolo a condizione che non incidano sui profili ambientali e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante;
- b) nelle opere di trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) nelle nuove costruzioni all'interno delle volumetrie consentite.

Per le autorimesse in sottosuolo con capacità di parcheggio superiore agli 80 posti auto è consentito, a livello accessorio, un uso multiplo degli spazi con le seguenti destinazioni specializzate:

- noleggio auto
- piccole attività commerciali ed artigianali di servizio collegate all'automobile (gommista, lavaggio, elettrauto, ricambi, ecc.)
- magazzini.

Dette autorimesse in sottosuolo superiori o inferiori agli 80 posti auto sono soggette a semplice concessione edilizia sia che ricadano in area adibita a servizi (a parcheggio o altro) e sia nelle zone indicate al primo comma.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Per autorimesse in soprasuolo valgono le indicazioni relative a quelle in sottosuolo con la prescrizione che ove gli spazi specializzati eccedono il 30% della superficie complessiva del complesso essi siano assoggettati a SUA obbligatorio.

Nelle zone B,C,D,T,E e nelle fasce di rispetto stradali è consentita la costruzione di box o autorimesse interrato di natura pertinenziale alle seguenti condizioni:

- a) non venga alterato l'andamento naturale del terreno, salvo quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso.
- b) I muri, di sostegno e di contenimento non superino i cm. 350 ed il paramento esterno sia realizzato in pietrame faccia vista.
- c) La strada di accesso abbia una larghezza di almeno 350 cm. e l'ingresso sia collocato in posizione non pericolosa ad una distanza di almeno 50 metri dalle curve.
- d) Venga realizzato un unico varco di accesso di ampiezza non superiore a 500 cm. e distante almeno 50 metri da altri accessi esistenti o realizzandi sullo stesso lato della strada se i boxes sono superiore a 9.
- e) La superficie dell'autorimessa o del box non superi i 25 mq. per ogni unità abitativa esistente priva di tale servizio pertinenziale.
- f) La copertura dell'autorimessa opportunamente impermeabilizzata e drenata, sia realizzata a tappeto erboso ed a cespugli.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Si considerano interrate anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla creazione dell'invito per l'accesso.

