Stesura corretta a seguito delle osservazioni e controdeduzioni e del voto n° 474/2000 del 15/03/2000 del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale

ADEGUAMENTO

COMMITTENTE

COMUNE DI SPOTORNO
(PROVINCIA DI SAVONA)

OGGETTO

NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A2(CENTRO STORICO MONTE)
in attuazione al P.R.G. vigente

Per copia conforme all'originale
Spotorno, li 22.9.2000
Il Capo Area
Ufficio Urbanistica
Arch. Gianfranco Galeno

ALLEGATO B:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROVINCIA DI SAVONA
Settore Urbanistica
Elaborato [illegible] sostanziale dell'[illegible] L.R. n° 24/1987 [illegible]
n° 474/00 del 16 MAR. 2000
divenuto efficace a seguito del constatato avvenuto adeguamento alle osservazioni urbanistiche ex art. 4, L.R. n° 24/1987 [redacted].

Data
FEBBRAIO 1998

Aggiornamenti
GIUGNO 2000

PASQUALE GABBARIA MISTRANGELO
ARCHITETTO
Via Poggi, 6/3 - Tel. (019) 82 65 02 - 17100 SAVONA
— Iscrizione Albo Professionale n. 23 —
Codice Fiscale GBB PQL 42 M 02 I 480 E
Partita IVA 00298820093

Arch. Pasquale Gabbaria Mistrangelo
Via Poggi 6 – 3 17100 Savona
Tel. 019 – 826502

Cod. Fisc. GBBPQL 42M02 I480E
Part. IVA 00298820093

Collaboratori

Arch. Alessia Berti

COMUNE DI SPOTORNO
UFFICIO URBANISTICA

SAVONA

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

ALLEGATO B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

ALLEGATO B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Capo I - PREMESSE.

Art. 1 - Finalità del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato per la zona A2 del P.R.G. del Comune di Spotorno prevede il recupero edilizio dei volumi e degli spazi urbani mediante:

a) interventi statici, igienici, funzionali ed architettonici sugli edifici
b) integrazione delle attrezzature e dei servizi pubblici esistenti;
c) razionalizzazione degli spazi liberi e dei percorsi urbani veicolari e pedonali.

Art. 2 - Estensione, validità e durata del Piano Particolareggiato

L'applicazione delle presenti norme riguarda la zona A2 del Centro Storico di Spotorno secondo la delimitazione definita dal P.R.G..

La zona, per le sue caratteristiche storiche ed ambientali, è classificata come "Zona territoriale omogenea A" in base alle prescrizioni dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, e della legge regionale n° 28/1976.

Entro il perimetro del Piano Particolareggiato, per le categorie di intervento sui vecchi edifici disciplinate nelle presenti norme e nelle tavole di progetto, sono ammesse deroghe al regolamento edilizio per mantenere l'uso abitativo di alcune parti degli edifici esistenti (altezze dei piani, dimensioni delle aperture, pendenze delle scale, abitabilità dei sottotetti, ecc.); tali deroghe dovranno essere autorizzate caso per caso sentito il parere della Commissione Edilizia.

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato si possono applicare i contributi previsti dalla legge n° 457/1978, dalla legge R.L. n° 25/1987 e s.m.i. per gli interventi sulla residenza e per quelli sui servizi ed attrezzature pubbliche.

Il presente P.P. ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua operatività, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 12 della legge R.L. n° 24/1987 e s.m.i..

CAPO II. NORME GENERALI URBANISTICHE

Art. 3 - Confini del Piano Particolareggiato.

Fa parte dell'ambito del Piano Particolareggiato, indicato negli elaborati grafici, il vecchio nucleo di Spotorno monte con l'area del Castello secondo la zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente e secondo le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria.

Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano.

Sono elaborati di studio e d'indagine del Piano Particolareggiato:

All. A - Relazione generale e documentazione fotografica.

Tav. 1 - Cartografia di base e pianificazione in atto
Scale diverse

Tav. 2 - Analisi storica delle fasi di crescita del Centro Storico
Scala 1: 1000

Tav. 3 - Analisi delle tipologie edilizie in rapporto ai valori architettonici
Scala 1: 500

Tav. 4 - Rilievo architettonico della struttura e delle facciate dell'edilizia storica conservata (tavv. da 4/32 a 4/43)
Scala 1: 200

Tav. 5 - Stato di conservazione degli edifici
Scala 1: 500

Tav. 6 - Toponomastica. Servizi pubblici e commerciali
Scala 1: 500

Tav. 7 - Situazione della proprietà in rapporto all'uso e al numero di abitanti
Scala 1: 500

Tav. 8 - Tipologia delle pavimentazioni stradali e spazi verdi
Scala 1: 500

Tav. 9 - Reti ed impianti tecnologici. Arredo urbano
Scala 1: 500

Tav. 10 - Alterazioni delle tipologie originarie e compromissioni
Scala 1: 500

Tav. 11 - Consistenza volumetrica degli edifici
Scala 1: 500

Sono elaborati normativi del Piano Particolareggiato:

All. B - Norme tecniche di attuazione

All. C - Piano finanziario ed elenco catastale delle proprietà inserite negli ambiti d'intervento organico

All. D - Relazione Geologica (a cura del dott. Giampietro Filippi)

Tav. 12 - Destinazioni d'uso, servizi pubblici e viabilità
Scala 1: 500

Tav. 13 - Interventi ammessi - Pianta Catastale
Scala 1: 500 - 1: 1000

Tav. 14 - Ambito d'intervento organico 1
Box interrati ad uso privato, area verde e posteggi pubblici.
Ambito d'intervento organico 3
Attrezzature di servizio, area per spettacoli all'aperto ad uso pubblico, box interrati ad uso privato
Scale varie

Tav. 15 - Ambiti d'intervento organico 1 e 3
Assonometria
Scala 1: 500

Tav. 16 - Ambito d'intervento organico 2
Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da albergo a residence alberghiero) e servizi pubblici.
Scala 1: 200

Tav. 17 - Interventi di adeguamento tipologico-ambientale su volumi di recente edificazione
Scala 1: 200

Tav. 18 - Interventi di adeguamento tipologico-ambientale su volumi di recente edificazione
Scala 1: 200

Tav. 19 - Interventi di adeguamento tipologico-ambientale su volumi di recente edificazione
Scala 1: 200

Art. 5 - Definizione delle Unità d'Intervento e degli ambiti d'intervento organico.

Per accelerare le procedure d'intervento, in considerazione dell'estremo frazionamento della proprietà, le "Unità di Intervento" corrispondono alle singole unità immobiliari composte da un alloggio, da più alloggi, o da case isolate ed autonome.
Nelle planimetrie di Piano sono perimetrate alcune Unità di Intervento che, costituiscono (ai sensi della legge R.L. n° 24/1987) ambiti d'intervento organico in cui è possibile operare solo tramite concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 16 della legge R.L. n° 24/1987 e s.m.i..

Art. 6 - Progetti esecutivi di intervento.

Per ciascuna Unità d'Intervento e per ciascun ambito d'intervento organico devono essere predisposti progetti esecutivi redatti secondo la presente normativa (art.7).
I tipi e le modalità di intervento possibili sono indicate al successivo capo III e negli elaborati normativi di cui all'art.4.
In ogni Unità Immobiliare possono essere realizzati lavori interni nei limiti di cui all'art. 23 delle presenti norme e della normativa vigente in materia.

Art. 7 - Contenuto e finalità prioritarie dei progetti esecutivi di intervento.

1. I progetti esecutivi per intervenire sulle Unità Immobiliari o negli Ambiti d'Intervento Organico, devono essere costituiti dai seguenti elaborati in triplice copia:

a) estratto della mappa catastale con individuazione dell'intervento;

b) estratti delle tavole n° 12-13 del Piano Particolareggiato, relativi alla parte di Centro Storico in cui è inserita l'unità o l'ambito in cui si intende intervenire con individuazione della parte compresa nel progetto;

c) rilievo in scala 1:50 di tutti i piani, della copertura e dei prospetti con sezioni sui vani scala e, se necessaria per meglio descrivere lo stato di fatto, su altre parti del manufatto;

d) particolari in scala adeguata degli elementi architettonici originari se esistenti (gradini, davanzali, cornicioni, gronde, balconi, ringhiere, serramenti ed altro);

e) progetto-raffronto fra il rilievo e le indicazioni di quanto si deve eseguire (colore rosso per le nuove murature, giallo per le demolizioni);

f) particolari costruttivi di elementi architettonici nuovi o da ricostruire;

g) indicazione degli allacci alle reti di scarico delle acque bianche e nere, all'acquedotto comunale ed alle altre reti tecnologiche (Telecom, Enel, Italgas e simili);

h) documentazione fotografica a colori e campioni dei materiali e delle tinte che si intendono usare per gli esterni;

i) relazione illustrativa dettagliata sulla metodologia e le finalità dell'intervento, nonché sulle caratteristiche dei materiali da impiegare nelle opere di finitura (intonaci, zoccolature esterne, coperture, scale, pavimenti, serramenti, ecc.) secondo le prescrizioni dell'allegato A alle presenti norme ("Codice dei materiali") da intendersi come elaborato prescrittivo.

2. I progetti esecutivi d'intervento devono essere finalizzati alla riqualificazione delle condizioni abitative e architettoniche del Centro Storico attraverso:

- realizzazione, per quanto possibile, della continuità dell'alloggio da fronte a fronte cioè della ventilazione trasversale.

- eliminazione (art.21) delle alterazioni tipologiche dell'impianto architettonico originario. Alterazioni indicate nelle tavv. 4 e 10 e riconducibili a: volumetrie improprie, occlusioni di chiostrine e di spazi liberi, elementi e materiali di finitura e di arredo (facciate, serramenti, cinte, insegne, corpi illuminanti e simili).

Per gli elaborati di cui al punto 1.b) l'Amministrazione Comunale provvederà al rilascio degli estratti del Piano Particolareggiato dietro rimborso delle spese vive di riproduzione.

Art. 8 - Dimensioni minime degli alloggi

1. I progetti d'intervento dovranno rispettare, di norma, le tipologie originarie degli alloggi conservandone le dimensioni preesistenti.

2. Nel caso di lavori che comportano modifiche nella suddivisione interna e nel numero di alloggi (frazionamenti), le singole dimensioni nette di ciascuno non dovranno essere inferiori a 45 mq.. Nel caso in cui la superficie dell'unità immobiliare su cui si chiede di intervenire, documentata con certificato storico catastale attestante la situazione in data antecedente l'adozione del Piano Particolareggiato Centro Storico, fosse inferiore a 45 mq. netti l'intervento è ammesso, ai sensi del precedente art.2, con l'obbligo della conservazione delle superfici preesistenti. Le modifiche della suddivisione interna dovranno essere conformi alla normativa.

3. Negli edifici ove il vano scale divide le proprietà in parti non comunicanti direttamente fra loro e di superficie inferiore a 45 mq netti, le stesse parti potranno essere adibite congiuntamente a singola unità abitativa sempre ché, la somma della superficie delle varie parti non sia inferiore a 45 mq. netti.

4. Nel caso di un intervento esteso globalmente a tutti gli alloggi di un corpo scale, la nuova suddivisione interna deve prevedere, tutti alloggi superiori a mq 45. Nel caso di interventi di ristrutturazione sui volumi di almeno tre piani è consentita la realizzazione di un alloggio di superficie compresa fra 45 e 28 mq. Tale unità dovrà essere localizzata all'ultimo piano.

5. Per i cambi di destinazione d'uso (da albergo a residenza) indicati nella cartografia del P.P., al fine di privilegiare una residenza stabile, il 50% degli alloggi ricavati dovrà avere una superficie netta superiore a 60 mq, gli altri possono seguire le indicazioni del precedente punto 4.
In questo particolare tipo d'intervento, i locali a piano terra che potranno avere una funzione residenziale (anche su due piani) dovranno disporre, anche in forma condominiale, di uno spazio aperto (corte o giardino) con l'esclusione di semplici cavedi.

Art. 9 - Standard urbanistici

Il Piano Particolareggiato individua le aree e le strutture a servizi pubblici nel Centro Storico; tali aree sono riportate sulla tavola n° 12.
Le superfici necessarie al completamento dei fabbisogni risultano localizzate in zone esterne al Piano stesso, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 2/4/1968, secondo la tabella B allegata alle presenti norme.

L'aumento di superficie residenziale, conseguente alla rettifica delle facciate di alcuni volumi in evidente contrasto ambientale, così come definita tipologicamente dalle tavv. 17, 18, 19, comporta la monetizzazione delle relative aree a standard urbanistici (D.M. n° 1444/1968 e s.m.i.).

Art. 10 - Definizioni generali

Per la definizione dei modi di intervento all'interno del Centro Storico vengono fissati i seguenti concetti:

- Tipo o tipologia edilizia: è l'insieme degli elementi architettonici, volumetrici e distributivi, che caratterizzano gli edifici.

- Aree di pertinenza: s'intendono le parti non edificate (cortili e cavedi) che garantiscono l'areazione e la luminosità dei vani, nonché gli spazi adibiti ad orto, a giardino o simili.

- Compromissioni: si intendono quelle sovrapposizioni volumetriche che hanno alterato le caratteristiche della tipologia originaria nella sua configurazione spaziale, o negli elementi costruttivi essenziali come: coperture, solai, scale, portali, gronde, facciate, porticati, aperture di negozi e di finestre, ecc.).
  In particolare si distinguono:

  a) Superfetazioni del tipo edilizio: sono le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il corpo dell'edificio originario con sopraelevazioni, elementi pensili, occlusioni di balconi, di logge, di cavedi, costruzione di manufatti negli spazi liberi di pertinenza.

  b) Superfetazioni materiche ed alterazioni cromatiche e tecnologiche: si intendono quelle modifiche ed aggiunte di condutture e canalizzazioni esterne realizzate con materiali impropri, nonché tutti quegli elementi (manti di copertura, infissi, intonaci, coloriture di facciata, ecc.) in aperto contrasto con la tradizione costruttiva storica.

- Elementi originari: sono così definite quelle tipologie e quegli elementi architettonici ancora riscontrabili nella struttura attuale, senza per questo intendere l'epoca di costruzione del corpo edilizio, quasi sempre ignota.

Art. 11 - Modi di intervento – Convenzione

1. Il Piano Particolareggiato ammette i seguenti modi di intervento:

a) interventi pubblici volti alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature previste, nonché all'adeguamento delle reti tecnologiche (per la parte di competenza pubblica), delle pavimentazioni stradali, della pubblica illuminazione e, in genere, di tutte le componenti di "arredo urbano" che necessitano di una progettazione esecutiva attenta e specifica.

b) interventi di iniziativa privata conformi alla legislazione urbanistica vigente e, in particolare, alle indicazioni di cui all'art.7 della legge 28/7/1977 n°10, della legge R.L. n°28/1976, della legge n°457/1978, della legge R.L. n°24/1987 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. L'intervento potrà interessare più unità immobiliari, una singola unità (alloggio), tutte le unità collegate da un corpo scale o un ambito d'intervento organico in regime di "concessione edilizia convenzionata" ai sensi dell'art. 16 della legge R.L. n° 24/1987.
Gli interventi di cui al punto 1.b) avvengono previo rilascio di concessione edilizia:

1) ai sensi di cui all'art. 7 della legge 28/1/1977 n°10 nel caso in cui il proprietario abbia optato per le ipotesi da questo previste.

2) ai sensi degli articoli 3; 4; 5; 6 della legge 28/1/1977 n° 10.

3) convenzionata, negli ambiti d'intervento organico di cui alla legge R.L. n° 24/1987 e s.m.i..

4) gratuita, nei casi di cui all'art.9 della legge 28/1/1977 n°10.

3. Per la realizzazione di interventi conformi al punto 2.3), in regime di concessione edilizia convenzionata, tale atto dovrà rispettare lo schema di cui all'allegato C che fa parte integrante delle presenti norme. In esso si dovrà prevedere:

- l'indicazione, ove concesse, delle agevolazioni finanziarie pubbliche per la realizzazione delle opere e per gli oneri di urbanizzazione.

- contributi economici in conto interessi o in conto capitali da parte dello Stato, della Regione o del Comune, oppure erogati da Istituti di Credito sotto forma di mutui agevolati.

4. I soggetti attuatori, aventi titolo, dovranno presentare lo schema di convenzione (di cui all'art. 16 comma 2° della legge R.L. 24/1987 e s.m.i.) entro il termine di due anni dalla data di intervenuta operatività del presente P.P.
Qualora nel termine previsto di due anni non vengano presentate le convenzioni attuative per gli ambiti d'intervento organico, il Comune di Spotorno provvederà ad avviare le procedure coattive previste dall'art. 17 della legge R.L. n°24/1987 fissando come segue il termine iniziale e finale:

a) Il termine iniziale per i procedimenti espropriativi è fissato entro due anni a decorrere dalla scadenza del termine finale (2 anni) per la presentazione delle convenzioni su citate. Il termine finale per i procedimenti espropriativi è fissato entro cinque anni da quello iniziale.

b) Per l'esecuzione dei lavori il termine iniziale è fissato entro 6 mesi dalla data di effettiva occupazione dei beni immobili risultante dal verbale di immissione in possesso. Le opere dovranno essere completate entro i 10 anni di validità del Piano (art.2, ultimo comma).

CAPO III - NORME DI INTERVENTO ARCHITETTONICO

Art. 12 - Tipi di intervento.

1. I tipi di intervento, ammessi dal Piano Particolareggiato nell'ambito del Centro Storico, possono comportare lavori di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro conservativo;
d) risanamento igienico ed edilizio;
e) ristrutturazione edilizia;
f) ristrutturazione urbanistica;
g) interventi di adeguamento tipologico-ambientale;
h) modifiche e manutenzioni su edifici di recente costruzione,

I tipi di intervento di cui alle lettere a), b) sono applicabili su tutte le volumetrie del Centro Storico.

2. Per ogni intervento è prescritto il rispetto degli artt. 21, 24, 25, 26 e dell'allegato A sulle destinazioni d'uso, sui materiali di finitura da impiegare e sulle compromissioni.

3. L'autorizzazione ad eseguire interventi che interessano parti strutturali dell'edificio è condizionata alla presentazione, da parte del richiedente, dei risultati delle indagini e verifiche di cui al punto H3 delle norme allegate al D.M.L.L. P.P. 21/1/81 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, da eseguire con materiali e strutture conformi al carattere del centro storico, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
In particolare sono da ritenere interventi di manutenzione ordinaria:

- pulitura esterna e ripresa parziale (massimo 25% della superficie su cui si interviene) di tinte, intonaci e rivestimenti senza alterazione dei materiali o dei colori esistenti;

- pulitura, riparazione, sostituzione parziale (25%), e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tinte e delle tecnologie;

- riparazione ed ammodernamento di cucine e servizi igienici esistenti;

- sostituzione parziale (25%) di manti di copertura in ardesia, coppi o tegole. Sostituzione di grondaie e pluviali con altri in rame. Riparazione di canne fumarie e camini;

- tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;

- sostituzione di infissi interni;

- rifacimento di pavimenti interni.

2. Per eseguire le suddette opere è necessaria una comunicazione rivolta al Sindaco, con la descrizione dettagliata dei materiali che verranno impiegati, affinché i tecnici comunali possano fornire indicazioni puntuali su coloriture e materiali di finitura esterna previa campionatura da eseguire a cura e spese dell'interessato. Per gli "edifici di recente costruzione" tale obbligo non sussiste; è sufficiente attenersi alle prescrizioni di cui alla legge n° 47/1985 art. 26 e s.m.i..
Nell'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria devono essere rispettate le norme di cui all'allegato A "Codice dei Materiali".

Art. 14 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare ed integrare le cucine ed i servizi igienici, sempre che non alterino i volumi esterni né aumentino le superfici delle singole unità immobiliari.
In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale delle tinte di facciata o degli intonaci esterni;
- la sostituzione totale dei manti di copertura e della struttura portante dei tetti;
- il rifacimento di recinzioni e di pavimentazioni esterne nel rispetto dell'allegato A delle presenti norme;
- il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture verticali esterne ed interne dell'edificio. L'eliminazione delle cause di umidità, con la realizzazione di vespai e scannafossi o con l'uso di tecnologie moderne più sofisticate - taglio chimico, elettroosmosi e simili -. Interventi di sottomurazione sulle fondazioni e sui muri perimetrali;
- la sostituzione parziale degli elementi portanti delle strutture orizzontali (solai, coperture, capriate e volte);
- le opere e le modifiche necessarie a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi esterni: inferriate, sedili, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, iscrizioni, balconi, ringhiere e simili;
- l'esecuzione di impianti tecnologici mancanti quali la posa in opera di ascensori, di impianti di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e simili.

2. In ogni caso non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originarie (porte e finestre esterne); la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle coperture.

3. Per eseguire opere di manutenzione straordinaria è necessario, in conformità alle disposizioni di legge vigenti, presentare apposita comunicazione corredata da:
a) relazione tecnico descrittiva dei lavori e dei materiali che verranno impiegati e che dovranno rispettare le prescrizioni dell'allegato A ("Codice dei materiali");
b) documentazione fotografica a colori che illustri esaurientemente l'insieme ed i particolari del manufatto oggetto dell'intervento (con particolare cura per le tinte e le decorazioni esterne);
c) disegni illustrativi, di rilievo e di progetto, atti a documentare compiutamente le opere e le modifiche interne (per bagni, cucine e tramezze non portanti) che si intendono eseguire.

4. La necessità di eseguire opere urgenti di manutenzione straordinaria, indifferibili per l'incolumità e l'igiene pubblica - quali: ripristino di murature pericolanti, solai o scale dissestate, rifacimento di grondaie e di tetti per gravi ed evidenti infiltrazioni d'acqua ed analoghi -, obbliga il proprietario alla tempestiva segnalazione all'Amministrazione Comunale, all'immediato intervento ed alla conseguente presentazione degli elaborati sopra descritti (domanda, relazione, disegni, documentazione fotografica).

Art. 15 - Restauro conservativo

1. Riguarda quegli interventi atti a conservare e ripristinare gli organismi edilizi di rilevante valore architettonico ed ambientale che costituiscono le testimonianze storiche più emergenti e significative del Centro Storico di Spotorno monte.
I progetti d'intervento (elaborati conformemente all'art.7) devono perseguire l'obiettivo di conservare e recuperare le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio assicurandone la funzionalità d'uso con destinazioni ad esso compatibili.
E' prescritta la conservazione ed il ripristino degli elementi costruttivi, dei materiali, dei colori, delle decorazioni e di ogni altro elemento originario atto a documentare tracce significative della cultura materiale locale secondo le indicazioni dell'allegato A "Codice dei materiali". Si dovranno, inoltre, eliminare tutti gli elementi contrastanti (art.21) che costituiscono compromissioni ed alterazioni materiche, cromatiche e tecnologiche ai sensi dell'art.10 e delle tavv. 4 e 10.
Le compromissioni volumetriche (aggiunte di volumi impropri) dovranno essere demolite, se abusive, o, se autorizzate, ricostruite a pari volume nel rispetto delle presenti norme sia per quanto attiene l'aspetto volumetrico che i materiali di finitura (allegato A).
Tutte le tubazioni di scarico e di salita sui fronti, ad eccezione delle grondaie, dei pluviali e delle tubazioni del metano, dovranno essere realizzate con impianto sottotraccia. Le tubazioni del metano, per quanto possibile, dovranno essere poste sulle pareti che non prospettano su spazi pubblici.

2. Negli interventi di restauro conservativo è consentita l'eventuale modifica delle suddivisioni interne, necessaria a riproporre l'impianto originario dell'edificio, la creazione di bagni e cucine e gli interventi di consolidamento dell'impianto strutturale.

3. Non è consentito praticare nuove aperture esterne, mentre è prescritta la ricomposizione di quelle originarie e di tutti gli elementi esterni (tinte, decorazioni, ringhiere, elementi di finitura, ecc..); decorazioni e semplici riquadrature ad affresco saranno conservate anche se deteriorate e frammentarie.

4. Le unità su cui è possibile operare con interventi di restauro conservativo sono indicate nella tav. n°13; esse comprendono anche i beni vincolati ai sensi della legge 1039/1939 per cui è richiesto, in caso di interventi, il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 16 - Risanamento igienico ed edilizio

Riguarda quegli interventi atti a conservare, ripristinare e modificare gli organismi edilizi che presentano valori architettonici ed ambientali di pregio.
I progetti d'intervento (elaborati conformemente all'art.7) devono perseguire l'obiettivo di conservare le caratteristiche del volume, assicurandone una funzionalità d'uso corrispondente alle destinazioni possibili (tav. 12).
E' consentito il consolidamento ed il rinnovo degli elementi strutturali che compongono l'edificio (scale, solai, coperture, balconi, terrazze e simili) nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie; è prescritta la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici di finitura (facciate, decorazioni, serramenti, colori, parapetti e simili) secondo le indicazioni di cui all'allegato A "Codice dei materiali". Gli elementi contrastanti, materici, cromatici e tecnologici, dovranno essere eliminati secondo le definizioni e le prescrizioni di cui agli artt. 10-21 e alle tavv. 4 e 10.
Le compromissioni volumetriche (aggiunte di volumi impropri) dovranno essere demolite, se abusive, o, se autorizzate, ricostruite a pari volume nel rispetto delle presenti norme sia per quanto attiene l'aspetto volumetrico che i materiali di finitura (allegato A).
Tutte le tubazioni di scarico e di salita sui fronti, ad eccezione delle grondaie, dei pluviali e delle tubazioni del metano, dovranno essere realizzate sotto traccia. Le tubazioni del metano, per quanto possibile, dovranno essere poste sulle pareti che non prospettano su spazi pubblici.
Negli interventi di risanamento igienico ed edilizio è consentito l'uso delle superfici del sottotetto a fini abitativi a condizione che l'altezza del colmo, dal piano orizzontale dell'ultimo solaio, sia almeno di m. 3,00.
E' ammesso il frazionamento degli immobili su cui s'interviene secondo le prescrizioni di cui all'art.8; è consentita la modifica delle suddivisioni interne, la creazione di bagni e cucine senza aumenti volumetrici, gli interventi di consolidamento e di sostituzione di parti strutturali e di finitura.
Sui fronti principali non è consentita l'apertura di nuove aperture, né la trasformazione di finestre in balconi, né l'allargamento delle bucature esistenti; quelle a piano terra, se alterate in anni recenti, dovranno essere riportate alle condizioni originarie secondo le indicazioni di cui all'allegato A "Codice dei materiali".
Le unità su cui è possibile operare con interventi di risanamento igienico e edilizio sono indicate sulla tav. n° 13.

Art. 17 - Ristrutturazione edilizia.

1. Riguarda quegli interventi su unità in cattivo stato di conservazione edilizia per cui si prevedono opere radicali volte al recupero e alla riqualificazione abitativa.

2. La ristrutturazione edilizia riguarda anche quegli edifici che hanno subito, in epoca recente, interventi di trasformazione in evidente contrasto con i caratteri del tessuto storico.

3. Sono ammessi cambiamenti nella distribuzione interna al fine di ottenere un idoneo adeguamento funzionale ed architettonico nei limiti della planivolumetria esistente.

4. L'intervento dovrà essere inteso quale riproposizione del tessuto ambientale originario nel rispetto sia degli elementi di finitura esterna (sporti del tetto, gronde e pluviali in rame, intonaci alla genovese con tinte a fresco, persiane e serramenti di disegno, materiali e colori uguali a quelli tradizionali, ecc.) che dei moduli compositivi e costruttivi della facciata (dimensione e distribuzione delle aperture, dei balconi, dei parapetti, ecc.).
Possono essere inseriti nuovi balconi (dimensioni massime ml 2.50 di lunghezza per ml 1.20 di profondità) sui fronti esterni degli edifici solo se realizzati in lastre di pietra, o marmo, sostenute da mensole in ferro.

5. Negli interventi di ristrutturazione può essere ammessa una configurazione architettonica "moderna" previo accertamento della qualità e coerenza del progetto, all'interno dell'assetto ambientale, da parte della Commissione Edilizia.

6. Secondo le indicazioni degli artt. 10 e 21 e delle tavv. 4 e 10, dovranno essere eliminati gli elementi in contrasto: materici, cromatici e tecnologici.
Le compromissioni volumetriche (aggiunte di volumi impropri) dovranno essere demolite, se abusive, o, se autorizzate, ricostruite a pari volume nel rispetto delle presenti norme sia per quanto attiene l'aspetto volumetrico che i materiali di finitura (allegato A).

7. Negli interventi di ristrutturazione non possono essere concessi aumenti volumetrici, mentre è consentito il frazionamento delle proprietà con l'obbligo di non realizzare alloggi di superficie netta inferiore a 45 mq. (valgono le prescrizioni dell'art.8). E' consentito l'uso del sottotetto a fini residenziali a condizione che l'altezza del colmo, dal piano orizzontale dell'ultimo solaio, non sia inferiore a m. 3,00.

8. E' permessa l'installazione di impianti igienici e cucine in blocchi unificati contenuti nel corpo dell'edificio e sovrapposti in altezza su tutti i piani; per tali servizi è ammessa l'areazione forzata.

9. Tutte le tubazioni di scarico e di salita sui fronti, ad eccezione dei pluviali in rame e delle tubazioni del metano, dovranno essere realizzate sottotraccia. Le coperture da ricostruire dovranno rispettare le quote d'imposta, la quota del colmo e l'inclinazione originaria delle falde; i manti di copertura dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'all. A "Codice dei materiali".

10. Le tettoie in contrasto dovranno essere demolite: se ad uso di alberghi, ristoranti o altri esercizi pubblici e se autorizzate, le tettoie potranno essere ricostruite a pari superficie e con altezza media non superiore a ml. 3,30. Le pareti laterali potranno essere realizzate con elementi di vetri di cui, una quantità non inferiore al 50% della superficie complessiva delle pareti, dovrà essere scorrevole.

11. Le Unità su cui è possibile operare con interventi di ristrutturazione edilizia sono indicate sulla tav. 13.

Art. 18 - Ristrutturazione urbanistica. Ambiti d'intervento organico.

Riguarda quelle aree in cui sono possibili opere di trasformazione urbana ed edilizia necessarie ad una moderna riqualificazione ambientale.
Comportano la sostituzione, la modifica e la creazione di parti del tessuto urbanistico ed edilizio con un insieme sistematico di opere volte ad incidere sul disegno dell'ambito in cui si opera sia in rapporto ai volumi che alla rete stradale (veicolare e pedonale).
I progetti esecutivi per attuare gli interventi di ristrutturazione urbanistica, da assentirsi tramite concessione edilizia convenzionata e localizzati sulla tav. 13 del Piano Particolareggiato, dovranno adeguarsi alle tipologie di cui alle tavv. 14-15-16, predisposte per i 3 ambiti d'intervento organico che rientrano in questa categoria e da intendersi come indicazioni di massima alle quali riferire le singole progettazioni; le indicazioni numeriche e quantitative sono da intendersi in forma prescrittiva.

In particolare il Piano Particolareggiato prevede:

- Ambito d'intervento organico 1a; 1b (tavv. 14 e 15).
  Comprende la realizzazione di un posteggio interrato (posti auto o box) ad uso privato e le necessarie sistemazioni esterne (verde e posteggio) ad uso pubblico.
  L'area, indicata sulla cartografia (tav.13), è di proprietà privata e in parte usata a posteggio; l'intervento, di iniziativa privata, potrà essere eseguito in due fasi, secondo le indicazioni progettuali di massima di cui alla tav. 14, previa stipula di idonea convenzione conforme all'allegato C.
  Le sistemazioni esterne ad uso pubblico, parcheggio e verde, dovranno essere complete in ogni parte (pavimentazioni, verde, impianti, arredo urbano, ecc.).

- Ambito d'intervento organico 2 (tav. 16).
  Comprende la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso (da albergo a residence alberghiero) dell'ex albergo Esperia.
  La tav. 16 è indicativa per l'impostazione del progetto da assentire previa stipula di convenzione (allegato C).
  Dovranno essere ben individuati i posti auto (1 mq ogni 10 mc) e uno spazio (302 mq) con servizi igienici, da cedere al Comune, perfettamente funzionante e da destinare ad attività d'interesse pubblico che, al momento attuativo, il Comune si riserva di indicare.

- Ambito d'intervento organico 3 (tavv. 14 e 15).
  Si riferisce all'area del Castello e comprende i seguenti interventi rappresentati sulle tavole 14 e 15:
  a) la sistemazione esterna a gradoni, pressoché corrispondenti all'andamento delle fasce del terreno, di una parte dell'area, per creare un piccolo teatro all'aperto. Sono previsti circa 500 posti a sedere con un palco sufficientemente ampio e sottostanti spogliatoi e servizi igienici; questi spazi chiusi, essenziali, saranno ricavati completamente interrati utilizzando un muro di fascia come parete esterna al fine di annullare ogni effetto, sia pure minimo, di impatto ambientale.
  b) il restauro del Castello da condurre con rigorosi criteri di restauro scientifico sotto la guida ed il controllo delle Soprintendenze competenti.
  c) la costruzione di 24 box interrati accessibili da quattro aperture lungo Via Imperia da praticare nel muro a monte a sostegno del terreno soprastante.
  d) la ristrutturazione (art. 17) del volume esistente a destinazione residenziale.
  e) la realizzazione di un volume fuori terra, addossato al corpo di cui alla lettera d) di mq 100 da destinare esclusivamente ad esercizio commerciale di ristoro (bar, ristorante, sala da tè, paninoteca). La particolare configurazione del terreno, a fasce, consente di progettare tale volume ricavando sotto ad esso uno spazio interrato di superficie pari o minore da destinare a servizi e locali accessori.
  Sul piano tipologico costruttivo, l'intervento dovrà adeguarsi alle presenti norme.
  L'attuazione dell' A.I.O. potrà avvenire su iniziativa pubblica o privata previa stipula, in questo caso, di convenzione attuativa conforme all'allegato C.
  In caso d'intervento privato, l'area per spettacoli (punto a) dovrà essere ceduta al Comune di Spotorno completata in ogni parte (sistemazioni esterne e servizi interrati sotto il palco).

Art. 19 – Interventi di adeguamento tipologico-ambientale

Riguardano quei volumi di recente edificazione, localizzate nella parte alta del centro storico, che risultano in notevole contrasto con i caratteri dell'edilizia storica.
Le tavole 17-18-19 indicano possibili interventi di adeguamento tipologico, relativi alle coperture ed alle facciate, di alcuni volumi localizzati sul Piano Particolareggiato (tav. 13).
L'onere economico per eseguire i lavori, prefigurati in linea di massima sui disegni, sarà compensato dagli spazi che si otterranno nei sottotetti da utilizzare come locali pertinenziali agli alloggi sottostanti.
Per alcuni edifici, è stata indicata la possibilità di rettificare la facciata (aree a tratteggio sui disegni di cui alle tav. 17-18-19) con il conseguente aumento della superficie residenziale che comporta la monetizzazione delle relative aree a standard urbanistici (D.M. n° 1444/1968 e s.m.i.).

Art. 20 - Interventi su edifici di recente costruzione

1. Sugli edifici di recente costruzione, in evidente contrasto ambientale con l'edilizia storica, sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, se le superfici lo consentono (art. 8), il frazionamento delle unità immobiliari. Negli interventi di manutenzione straordinaria i richiedenti dovranno uniformarsi nella scelta dei colori, dei materiali e delle finiture, alle prescrizioni che, caso per caso, il Comune si riserva di indicare attraverso le proprie strutture tecniche; per i serramenti esterni e solo per questa categoria di edifici classificati e localizzati sulla tav. 13 come volumi di "recente costruzione", è consentito l'uso di profili in alluminio smaltati bianchi e di persiane, nello stesso materiale, di colore verde bandiera con cerniere murate direttamente sulla muratura (cioè senza telaio o cornice).
Le prescrizioni date dal Comune potranno comportare anche demolizioni e/o sostituzioni di elementi di finitura (cornicioni, parapetti, serramenti, cancellate) in evidente contrasto tipologico (rif. artt. 10-21, e tav. 10).
E' ammessa la ricomposizione dei prospetti in conformità alle caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto edilizio storico con esclusione di nuovi elementi in aggetto.
2. I volumi di "recente costruzione" destinati ad alberghi (tavv. 6-12-13) per i quali non è consentito il cambio di destinazione d'uso ai sensi della R.L. n° 7/93 e s.m.i., in deroga alle presenti norme, possono ampliare del 10% la loro volumetria (senza sopraelevare, ma utilizzando aree libere esterne all'edificio, logge, riseghe ed ogni altro "vuoto" architettonico) per migliorare la qualità dei servizi offerti e degli spazi comuni; sempre per tali esercizi è consentita la realizzazione di volumi interrati da destinare a parcheggi e servizi (lavanderia, magazzini, sauna e piscina, sala congressi e simili).
La realizzazione degli ampliamenti è subordinata alla stipula di una convenzione (all. C) che vincoli anche la destinazione dell'intero immobile ad uso alberghiero per almeno 15 anni e che preveda la demolizione di quanto costruito, in caso di cambio d'uso.
3. Per l'esecuzione di lavori interni si procederà, secondo le disposizioni vigenti in materia.
4. Per quei volumi, di recente costruzione, in cui il piano terra è destinato ad attività commerciali è consentita la realizzazione di verande il cui ingombro, di massima, non potrà superare in larghezza l'aggetto dei balconi soprastanti; tale dimensione non potrà, comunque, essere maggiore di m. 3,00 e non dovrà impedire in alcun modo la viabilità

esistente e prevista (pedonale e veicolare). In lunghezza, il fronte della veranda, non potrà essere maggiore dello sviluppo dell'esercizio commerciale che la realizza; l'altezza non potrà superare quella netta interna del piano terra.
Nel caso di più esercizi sullo stesso fronte di un unico edificio, l'intervento potrà essere assentito se unitario nello sviluppo, nell'ingombro e nell'uso di materiali, colori e superfici.

Art. 21 - Compromissioni della volumetria edilizia. Demolizione di elementi contrastanti (superfetazioni).

1. Per compromissioni della volumetria edilizia si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri architettonici originari degli edifici (art. 10).
Si distingue:

a) **alterazione volumetrica** in cui rientrano le soprelevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti; le latrine esterne, i volumi ed i corpi aggiunti; le occlusioni di balconi, logge, cortili, cavedi ed aree di pertinenza.

b) **alterazione distributiva** in cui rientrano tutte le modifiche degli spazi interni con conseguente alterazione della suddivisione e della fruizione dei vani.

c) **alterazione tecnologica, strutturale e stilistica** in cui rientrano tutte le alterazioni dovute all'uso di materiali non tradizionali; le canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero passare sotto traccia o su pareti non in vista; gli elementi di rivestimento, i manti di copertura, gli infissi e le tinteggiature diverse da quelle tradizionalmente usate e comunque contrastanti con l'ambiente.

2. Nei progetti dovranno chiaramente risultare le demolizioni delle alterazioni volumetriche abusive, secondo le indicazioni delle tavv. 4-10-13. Potranno essere mantenute, previa verifica del loro inserimento ambientale, le alterazioni volumetriche autorizzate.
Nel caso di intervento il volume in contrasto, ma autorizzato, dovrà essere demolito e recuperato a pari ingombro a condizione che venga realizzato con criteri di adeguamento tipologico; i materiali di finitura dovranno essere conformi all'allegato A.

3. Negli interventi di ristrutturazione l'eventuale inserimento di un ascensore (solo del tipo oleodinamico a pistone) consente, sulla copertura, un aumento di volume pari al minimo ingombro in pianta del vano per circa cm. 100 di altezza eseguito nel rispetto delle indicazioni del "Codice dei Materiali".

Art. 22 - Cortili e cavedi.

1. I cortili ed i cavedi devono risultare sgombri da qualsiasi tipo di costruzione stabile, accessoria o precaria.

2. In tutti gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione è consentita l'illuminazione e l'areazione delle cucine e dei servizi igienici sul cavedio.

Art. 23 - Interventi su alloggi singoli.

1. Sul singolo alloggio sono ammessi interventi edilizi conformi alla classificazione di cui all'art. 12.

2. L'intervento sul singolo alloggio non può comportare aumento della volumetria né cambio di destinazione d'uso.

3. Modifiche della suddivisione interna possono essere concesse, previa verifica delle condizioni statiche dell'edificio opportunamente documentate dal richiedente, se le stesse valgono a migliorare le condizioni igieniche dell'alloggio, ad eliminare vani bui ed alterazioni della struttura originaria.

4. L'installazione di nuove cucine e servizi igienici, all'interno delle abitazioni che ne sono prive, deve avvenire relazionando la situazione dell'alloggio su cui si opera a quella degli alloggi soprastanti e sottostanti al fine di unificare le canalizzazioni di scarico degli impianti.

Art. 24 - Materiali di finitura

1. Nell'attuazione dei lavori nel centro storico dovranno essere usati i materiali e i colori tipici dell'architettura ligure. Nel rifacimento delle facciate, eventuali materiali, colori e finiture in contrasto con l'ambiente, dovranno essere eliminati e sostituiti con elementi idonei al centro storico secondo le presenti norme.

2. Le indicazioni di dettaglio, descrittive e tecnologiche, sui materiali e sui colori da impiegare sono contenute nell'allegato A. "Codice dei Materiali" e sulla tav. 4 (rilievi).
L'allegato A costituisce elemento normativo del Piano Particolareggiato e, deve essere applicato in tutti i tipi d'intervento di cui all'art. 12 e seguenti.

3. Le apparecchiature esterne relative ad impianti di condizionamento o pompe di calore, possono essere installate esclusivamente con le seguenti modalità:
- usare i terrazzi, o coperture piane, in modo che le apparecchiature non siano visibili da spazi pubblici;
- usare le falde dei tetti, con l'obbligo di incasso delle apparecchiature all'interno del profilo delle falde;
- nei cavedi a condizione che le apparecchiature siano distanti m 2,00 da aperture esistenti di proprietà di terzi;
- sui fronti principali a condizione che le apparecchiature siano installate a filo facciata entro vani di aperture esistenti completati da idonei accorgimenti di schermatura (persiane, griglie in ferro);
- nei vicoli secondari, come sopra con l'ulteriore possibilità di creare negli edifici nuove aperture, dove queste non sono in contrasto con la normativa del presente piano particolareggiato.

Capo IV - DESTINAZIONE D'USO

Art. 25 - Destinazioni d'uso ammesse nel centro storico

1. La Tav. 12 indica le destinazioni d'uso dei volumi, le attrezzature ed i servizi pubblici ubicati all'interno del centro storico. I progetti esecutivi di intervento dovranno indicare, per ogni vano, le destinazioni d'uso previste.

2. Fra queste, quella prevalente, è la destinazione residenziale; al piano terra degli edifici è possibile la localizzazione di negozi conformemente alle indicazioni degli assi commerciali di cui alla tav. n° 12 e al successivo art. 38.

3. Nei magazzini ai piani terra è ammessa la localizzazione di piccoli laboratori artigianali che praticano lavorazioni non rumorose e nocive per l'abitato e tali da non richiedere all'esterno occupazione di suolo pubblico.

4. Potranno essere consentite destinazioni d'uso diverse da quelle citate, ad esclusione comunque di quelle comprese nell'elenco di cui al successivo art. 26. Il richiedente dovrà fornire ampia e documentata giustificazione alla richiesta e dovrà, inoltre, dimostrarne la compatibilità con le funzioni attribuite al Centro Storico.

5. I locali a piano terra, a destinazione non residenziale né commerciale in attività, possono essere oggetto di cambio d'uso (a residenza) solo in caso di alloggi che si sviluppano su più piani (non meno di due) con superficie complessiva netta minima di mq 45 (art. 8) di cui, almeno il 50%, ubicata nel locale al P.T. per il quale si chiede il cambio d'uso.

6. I locali a piano terra, a destinazione non residenziale né commerciale con superficie complessiva e contigua maggiore di mq. 45 netti, possono essere destinati a residenza. L'intervento dovrà conservare inalterato il fronte principale ed i locali dovranno poter usufruire, anche in forma condominiale, di uno spazio aperto (corte o giardino) con esclusione di semplici cavedi.

Art. 26 - Destinazioni d'uso non ammesse nel centro storico

All'interno del centro storico non è ammessa l'installazione di:

- autorimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.;
- impianti industriali;
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- depositi o centri di raccolta e smistamento di rifiuti urbani.

Art. 27 - Attrezzature pubbliche previste.

1. Le tavv. dal n° 12 al n° 16 indicano la distribuzione e la configurazione architettonica delle attrezzature e dei servizi pubblici previsti all'interno del Centro Storico.
La qualità e la tipologia delle attrezzature previste sono indicate all'artt. 18 che disciplina gli A.I.O..

2. In sintesi tali attrezzature comprendono:

a) sistemazione a verde e posteggi pubblici;

b) un'area per spettacoli all'aperto con relativi servizi;

c) un volume per attività d'interesse pubblico con relativi servizi.

3. Il dimensionamento e la localizzazione delle aree a servizi, al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici (art. 9), sono indicati nella tabella di cui all'allegato B delle presenti norme.

4. Nel sottosuolo delle aree (piazze e slarghi) di proprietà pubblica e/o privata è possibile, previa stipula di idonea convenzione, realizzare dei box interrati in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 28 – Magazzini

1. Per i magazzini è prescritta una manutenzione decorosa con l'uso di materiali idonei all'ambiente in conformità alle prescrizioni del "Codice dei Materiali".

2. Non è consentito l'aumento delle dimensioni degli accessi ai magazzini. Solo nel caso di destinazione a box privato si può realizzare un'apertura nei limiti massimi di m. 2,20 in larghezza per m. 2,10 in altezza; il vano così definito dovrà essere munito di serramento in legno a due o più ante pitturato a smalto per esterni.

3. L'interno dei magazzini che non presentano particolari pregi architettonici (quali volte o soffitti decorati) possono essere frazionati in cantine ad uso degli alloggi adiacenti.

SAVONA

CAPO V - NORME PARTICOLARI

Art. 29 - Percorsi pedonali

1. Il Piano Particolareggiato prevede il ripristino di tutti i percorsi pedonali, conformemente alle prescrizioni di cui al "Codice dei Materiali".

2. Nella ricostruzione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali e nella formazione di nuovi percorsi, si dovranno usare materiali tradizionali (arenaria, porfido, mattoni, ciottoli), con esclusione totale dei manti bituminosi, dei blocchetti in calcestruzzo e simili.

Art. 30 - Giardini privati e aree a verde pubblico

1. La tav. 8 indica le aree del centro storico destinate a verde.

2. Le alberature che si porranno a dimora dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambiente ligure mediterraneo.

3. Nelle aree a verde pubblico è consentita la creazione di spazi gioco con relative attrezzature in legno per bambini.

4. I giardini e gli orti privati, così come sono delimitati nella cartografia di piano, dovranno essere tenuti decorosamente e con la messa a dimora di essenze tipiche dell'ambiente ligure.

Art. 31 - Pavimentazioni stradali

1. La tav. 12 e il "Codice dei Materiali" indicano le tipologie per le pavimentazioni delle strade, dei vicoli e degli spazi liberi.

2. Il rifacimento di tali superfici, ogni qual volta si renderà necessario, dovrà essere realizzato con materiali tradizionali quali l'arenaria, il porfido, il mattone e i ciottoli di fiume con esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi e ogni altro materiale estraneo all'ambiente del centro storico.

3. L'asfalto potrà essere mantenuto solo lungo Via Annunziata, Via La Spezia e Via Genova.

Art. 32 - Illuminazione pubblica.

1. La tav. 9 indica l'attuale distribuzione dei punti luce dell'illuminazione pubblica, lungo le strade e gli spazi aperti del centro storico, differenziandone i vari tipi: a palo, a braccio, ecc.

2. Nell'attuazione del Piano Particolareggiato, l'illuminazione pubblica potrà essere adeguata e potenziata con l'uso di sorgenti luminose collocate a muro con sostegni a braccio o su pali.

3. Gli apparecchi in contrasto (sia tecnico che estetico) dovranno essere rimossi e sostituiti con elementi più idonei a disegno semplice escludendo l'uso di lampioni "artistici" in ferro battuto di produzione industriale.

Art. 33 - Insegne, bacheche e tende

1. Nel centro storico è permessa l'installazione di insegne e scritte pubblicitarie con le seguenti caratteristiche:

a) targa singola a lato delle aperture di negozi e vetrine. Potrà essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone o rame con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso. La dimensione massima di tale targa è, nel formato rettangolare, cm. 80 x 40, nel formato quadrato, cm. 60 x 60. Per altre forme (rotonda, triangolare o poligonale) la superficie non potrà superare i mq. 0,40.

b) insegna sopra le aperture dei negozi (ingressi o vetrine). In alternativa alla targa, negli stessi materiali di cui sopra, potrà essere realizzata un'insegna con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto che non dovranno superare in lunghezza l'apertura della singola vetrina e, in altezza, l'ingombro massimo di cm. 40.

Non è concessa l'installazione di insegne luminose di tipo scatolare; le targhe realizzate secondo le indicazioni di cui ai punti a), b) potranno essere illuminate con faretti mimetizzati nelle murature adiacenti.
Di norma è esclusa l'installazione di insegne a bandiera; sono solo consentite quelle codificate di interesse pubblico (farmacie, tabacchi, pubblica sicurezza e simili) e, nel rispetto delle prescrizioni e dimensioni di cui al punto a), quelle che localizzano ristoranti e strutture alberghiere.

3. Per le insegne in corrispondenza di ingressi o vetrine con aperture ad arco è concessa solo l'installazione di una targa conforme alle prescrizioni di cui al punto a).

4. Per ogni esercizio non è ammessa l'installazione di più targhe (o insegne); solo per quegli esercizi con affacciamento su più strade è concessa l'installazione di due elementi pubblicitari.
Le insegne esistenti, in contrasto con il precedente punto 1, dovranno essere rimosse e sostituite con altre a norma in conformità a tempi e modi da definire con apposita ordinanza sindacale che potrà essere emessa nel periodo di vigenza del Piano.

5. Di norma è esclusa l'installazione di nuove vetrinette-espositori a parete; quelle esistenti dovranno essere rimosse o, su apposita ordinanza sindacale, adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- materiali:
lamiera di ferro (non alluminio) verniciata a fuoco, o a smalto ferro micaceo, con profili angolari sempre in ferro (Fe 37 semplice, trattato o zincato; NP secondo le tabelle in uso corrente). Legno verniciato (smalti opachi).

- dimensioni:
mq. 1,80 per ml. 0,25 di profondità. Altezza da terra ml. 1,00.

6. L'installazione di nuove vetrinette a muro può essere consentita solo per quegli esercizi commerciali che ne sono privi e che hanno un solo vano ingresso-vetrina d'apertura.

7. Le associazioni , gli Enti Pubblici ed i titolari di attività commerciali possono richiedere, l'installazione di una o due bacheche analoghe alle vetrinette sopra descritte ma con profondità massima di 10 cm e di superficie complessiva non superiore alle misure di cui al punto 6.

8. In corrispondenza di vetrine ed ingressi a negozi è possibile installare tende esterne nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- aggetto massimo m. 1,20;

- struttura a pantografo triangolare (questo esclude l'uso di tende a bauletto tondo) con fianchi aperti;

- uso di tela grezza impermeabile in tinta chiara analoga al colore di facciata. Le fantasie (righe, quadri, disegni) devono essere autorizzate, di volta in volta, dalla Commissione Edilizia.

Art. 34 - Rete degli impianti di urbanizzazione primaria. Apparati di ricezione satellitari

1. Nell'attuazione del Piano Particolareggiato si dovrà provvedere all'adeguamento ed al potenziamento degli impianti di urbanizzazione primaria (sistemi di smaltimento, acquedotto, reti elettriche, telefoniche, metano e simili).

2. Eventuali nuovi allacci alle reti tecnologiche sono a carico dei richiedenti.

3. Tutti gli sportelli a muro o cassonetti esterni, di qualsiasi Ente erogatore di servizi, dovranno essere colorati a cura e spese del richiedente nella stessa tinta della parete ove sono installati.

4. In occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali si dovrà provvedere al controllo degli impianti interrati e, a seconda dei casi, riparare, sostituire o rifare i tratti che presentano qualità e condizioni funzionali non idonee.
Sempre nel caso dell'esecuzione di nuove pavimentazioni stradali è obbligatorio interrare qualsiasi tipo di rete tecnologica esistente a cielo aperto (linee tesate, tubazioni esterne e simili) con la precisazione che sono a carico dei diversi Enti gli eventuali oneri per i ripristini; l'esecutore dei lavori è soggetto alla corresponsione di contributi in base alle disposizioni vigenti in materia.
Nel caso di ripristini o rifacimenti di facciate è possibile inserire i pluviali in nicchia nelle murature, per tutta l'altezza del piano terra, al fine di migliorare l'esigua larghezza dei vicoli minori e dei collegamenti trasversali.

5. Qualora le opere previste dovessero interferire in via temporanea o definitiva con impianti di proprietà dell'ENEL dovranno essere assunti, in fase esecutiva, gli opportuni e tempestivi accordi per il rispetto delle norme di sicurezza e per la continuità del servizio.
Eventuali limitazioni definitive dei diritti connessi alle proprietà immobiliari saranno oggetto di specifico atto pubblico previa approvazione della direzione ENEL.

6. L'installazione di apparati di ricezione delle trasmissione radio-televisive satellitari sui fronti degli edifici (in copertura o sui balconi o a parete) è vietata ai fini della salvagurdia degli aspetti paesistici. Tali apparati potranno essere installati previa autorizzazione nei termini di legge (n° 249 del 31/7/97), solo all'interno di cavedi e cortili, al fine di precluderne la vista dai percorsi pubblici pedonali e veicolari del centro storico.
Nel caso d'interventi di ristrutturazione su interi edifici, per la ricezione delle trasmissioni radio-televisive, dovrà essere installata un'unica antenna collettiva normale o satellitare.

Art. 35 - Pubblico decoro

Relativamente agli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre con apposita ordinanza l'esecuzione di quelle opere di manutenzione che si renderanno necessarie e che dovranno essere confermate ed indirizzate dalla Commissione Edilizia.

Art. 36 - Risparmio energetico

In sede di progettazione esecutiva degli interventi (su alloggi singoli, su unità immobiliari più complesse, su ambiti d'intervento organico) dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti necessari per addivenire al contenimento dei consumi energetici, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti in materia.

Art. 37 - Barriere architettoniche

La progettazione esecutiva degli ambiti d'intervento organico e delle ristrutturazioni di interi edifici deve essere condotta nel rispetto delle leggi (statali e regionali) vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
Anche nel rifacimento dei manti stradali e nella realizzazione di nuovi percorsi e collegamenti, dovranno essere rispettati tutti quegli accorgimenti (eliminazione di gradini, rampe con pendenze non superiori all'8%, posa di corrimani, eliminazione di ostacoli e barriere in genere) atti a realizzare percorsi facilitati per disabili ivi compresi i non vedenti.

Art. 38 - Attività commerciali

La tav. 12 indica, in forma semplicemente propositiva, gli assi commerciali esistenti e quelli da sviluppare conformemente alle prescrizioni sulle destinazioni d'uso di cui agli artt. 25 e 26.
Per l'apertura di nuove attività commerciali si seguiranno le norme del Piano del Commercio del Comune di Spotorno, redatto conformemente alla legge 11/6/71 n° 426 e s.m.i.; relativamente agli interventi edilizi i progetti dovranno essere conformi alle N.T.A. del suddetto Piano Commerciale e alle presenti norme, sia per i tipi d'intervento ammessi (artt. da 12 a 21 e tavv. 12 e 13) che per l'uso dei materiali (artt. 24; 33; 35; 36; 37 e allegato "A" Codice dei materiali).

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO "A" – CODICE DEI MATERIALI (RIF ART. 24)

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO "A" – Codice dei materiali (rif art. 24)

Modalità esecutive da impiegare nei diversi tipi di intervento previsti dalle norme tecniche di attuazione (artt. 12-13-14-15-16-17-18-19-21-22-23).

ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI STORICI

Il tessuto architettonico del nucleo storico di Spotorno monte (zona A2) è formato da edifici di tipologia ripetuta: elementi a schiera continui caratterizzati da aggregazioni cresciute nel tempo con successive integrazioni di corpi elementari (sopraelevazioni o nuovi lotti).
In ogni elemento acquista importanza l'organismo "scala" che, con rampe regolari in genere ripide, collega gli ambienti a quote diverse.

Le opere di fondazione sono ridotte: gli edifici poggiano su semplici cordoli di pietra a forte spessore che, spesso, affiorano in vista nei locali a piano terra o seminterrati. Questi vani, solo in rari casi rimasti nelle condizioni originarie dal punto di vista delle finiture, erano usati per attività legate all'agricoltura praticata nei terreni coltivati alle spalle dell'abitato.
La tecnologia costruttiva in elevazione era molto semplice e lo stesso materiale, una muratura a sacco in pietra legata da una sorta di calcestruzzo formato con calce e pozzolana, era utilizzato per costruire le fondazioni e le pareti portanti.
I solai, in legno, erano coperti con cannicci intonacati e le coperture, a capriata, avevano falde con manto di copertura in ardesia (abbadini).

L'insieme dei volumi, è quello di un'aggregazione di corpi unitari per forme, materiali e colori, che creano, nel loro insieme, quell'unità architettonica tipica dell'ambiente mediterraneo che richiama quella "joie de vivre" più volte ricordata da Le Corbusier.
I prospetti sono intonacati con malte a fresco che venivano formate utilizzando il colore (terre naturali) come componente degli impasti.

Le aperture sono di dimensioni e composizioni variate secondo l'importanza dei piani e dei locali da illuminare; pur rispettando regole geometriche di allineamenti verticali, non risultano mai ripetitive nella successione dei moduli architettonici. I parapetti dei balconi ed i balconi stessi si distinguono per la loro leggerezza (lastre in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice), per la varietà di dimensioni e di collocazione compositiva nel disegno d'insieme degli esterni. Quelle "dissonanze" di cui parla Bruno Zevi, e che si ritrovano in quell'edilizia minore o d'ambiente sulla quale, da tempo, convergono attenzioni culturali e di tutela di grande interesse, sono evidenti in tutto il tessuto del Centro Storico di Spotorno.

Le caratteristiche costruttive originarie sono meglio leggibili nei piani alti (dal primo in su) degli edifici;
i piani terra sono stati più pesantemente alterati.
Negli interni, in alcuni casi, le scale sono state rifatte ma, in genere, sono state conservate ed adattate. Nei fondi delle case è comune trovare dei vani ricavati allo scopo di mantenere opportune condizioni di temperatura e di umidità: tali vani erano usati come cantine per la produzione e la conservazione del vino e di altri prodotti dell'agricoltura.

Una trattazione particolare è richiesta dal tema delle facciate che ben caratterizzano il Centro Storico di Spotorno e che, attraverso le operazioni riabilitative che il Piano Particolareggiato intende porre in atto, dovranno essere oggetto di restauro, di recupero e di conservazione assoluta.

Il colore ed i materiali impiegati in edilizia per realizzarlo, riprodurlo o restaurarlo, è uno degli elementi fondamentali della percezione visiva dei centri storici. La sua manutenzione (conservazione) o il suo ripristino (riproposizione) contribuiscono in modo essenziale a definire lo spazio urbano e le sue componenti architettoniche.
Steso a fresco, sul rinzaffo granuloso sottostante, in un impasto di calce bianca e terre naturali passa, nel tempo, da colori monocromi (rosso, giallo, verde in gradazioni e toni diversi) ad una tavolozza più ricca: colori diversi segnano le superfici, i riquadri delle finestre (fasce), le basi degli edifici (zoccoli).
Il colore, da semplice finitura di superficie, diventa elemento architettonico creativo alla stessa stregua dei balconi, delle finestre, dei portoni e di tutti gli elementi costruttivi di facciata.

Il lavoro di indagine e di ricerca svolto sul centro storico di Spotorno monte ha individuato un buon numero di edifici classificati come "edilizia storica conservata"; di questi, le tavv. da 4/32 a 4/43 ne raffigurano il rilievo architettonico completo (piante e prospetti) in scala 1:200.
Questi rilievi, oltre a rappresentare patrimonio conoscitivo indispensabile ad un organico recupero del centro storico, costituiscono base di lavoro per un programma operativo di restauro delle facciate.
Fra queste, quelle più significative, riguardano gli edifici di cui alle tavole 4/32; 4/33; 4/35; 4/41; 4/42; 4/43.

Intervenire oggi sul colore del centro storico di Spotorno monte pone tutti quei problemi tecnologici che si ritrovano in ogni realtà antica.
Il degrado fisico delle tinte, dovuto all'invecchiamento, all'inquinamento atmosferico e all'incuria dell'uomo, ha prodotto le più marcate trasformazioni dei colori originari; tracce di questi, con grande cura ed attenzione, possono essere ritrovate sotto le gronde, sotto i balconi e sotto i davanzali.
Queste tracce materiche, asportate ed analizzate fisicamente e chimicamente, consentono di predisporre i materiali base necessari a "rifare" le facciate. Tale operazione richiede una conoscenza dei materiali e delle tecnologie che appare sempre più rara sia da parte degli architetti che delle maestranze; dopo anni di disaffezione per il passato, avendo perduto il bagaglio tecnico pratico del comportamento dei materiali, si rende necessario recuperare attenzione, perizia, ricerca, amore per il lavoro e, principalmente,impostare una fase sperimentale su campioni, materiali e miscele al fine di verificarne il comportamento (ritiri e fessurazioni) e gli effetti cromatici ottenuti (toni, uniformità, variazioni). Oltre alla precisa conoscenza dei materiali, le operazioni riabilitative delle facciate, devono essere supportate da un rilievo grafico completo a grande scala (1:20 o 1:50 con particolari al vero) di tutto il disegno compositivo della facciata e da una esauriente documentazione fotografica a colori.
I rilievi, in scala 1:200, delle facciate contenuti negli elaborati del Piano Particolareggiato costituiscono base di partenza per gli operatori e strumento di controllo e di lavoro per l'ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia.

Per tutte le prescrizioni sulle metodologie di intervento che seguono (strutture verticali, orizzontali, coperture, finiture varie, ecc.) vale il principio generale per cui ogni opera deve conseguire i seguenti obiettivi:
A) Conservazione materica degli elementi antichi di maggior rilievo (ottenuta con analisi di laboratorio, per constatare il livello di degrado dei materiali; pulitura mediante sabbiatura o altre tecniche capaci di conservare i materiali originari; stesura di materiali protettivi trasparenti e consolidanti).
B) Sostituzione di parti rovinate con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali.
C) Rinnovo (sostituzione) di parti totalmente degradate anche con l'impiego di nuove tecnologie, nel rispetto delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.

Ciò premesso, in aggiunta a quanto prescritto negli articoli delle norme suddette, vengono fissate una serie di procedure tecniche riguardanti i modi di intervento per:
1) strutture verticali.
2) strutture orizzontali.
3) coperture.
4) impianti tecnologici.
5) finiture costruttive e decorative.
6) consolidamento statico

Va precisato che il rispetto prescrittivo di tali indicazioni tecniche, è da rapportare alle diverse condizioni di valore architettonico che presentano i singoli edifici, anche secondo le classificazioni dei tipi di intervento di cui alla tav. n° 13. Le prescrizioni che seguono non sono applicabili agli edifici classificati di "Recente costruzione" per i quali valgono le indicazioni di cui gli artt. 19 e 20 delle Norme.

1. STRUTTURE VERTICALI

1.1 Fondazioni e sottofondazioni.

Il consolidamento delle strutture di fondazione, quando necessario, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione mediante sottofondazioni realizzate, per tratti di m. 1,00-1,50, con getti di conglomerato cementizio armato tradizionale o iniettato con compressore.

1.2 Presenza di umidità

Data la natura del terreno, ed il tipo di fondazioni a cordolo continuo sotto le murature in elevazione, non è possibile isolare i muri umidi nei locali a piano terra per risanarli. L'umidità ascendente dal terreno per capillarità potrà essere fermata iniettando, per lenta imbibizione, nei muri sostanze speciali a base di siliconi (taglio chimico); in alternativa possono essere utilizzati i sistemi elettrosmotici basati sull'uso di puntazze di grafite infisse nel terreno e collegate da una resistenza elettrica a basso voltaggio.
L'umidità discendente sulle pareti dovuta a perdite di scarichi, canali di gronda e coperture sarà eliminata agendo sulle cause. Per gli ambienti a piano terra, o seminterrati a destinazione residenziale o commerciale, è prescritta la formazione di solai posati su cordoli rialzati e di pareti leggere formanti intercapedini con prese d'aria esterne. I nuovi solai dovranno essere opportunamente staccati dalle vecchie murature verticali mediante risvolti di catrame, guaine in PVC o altri materiali isolanti.

1.3 Muri maestri e facciate esterne.

Saranno restaurati usando i materiali originari. Non è ammesso lo scrostamento di quelli intonacati (se non ammalorati) per portare in vista la pietra o i mattoni.
Le facciate potranno essere trattate con vernici per esterni idrorepellenti, opache e perfettamente trasparenti, stese a pennello; sono tassativamente esclusi tutti i tipi di verniciature coprenti.
Nei casi di fessurazioni, di modeste gonfiature e di strapiombi delle murature, che non richiedono opere di sostituzione, si utilizzeranno reti elettrosaldate poste in opera dalla parte interna; tali armature saranno coperte con getto di calcestruzzo e soprastante intonaco. Eventuali cordoli di coronamento in c.a., da effettuarsi anche in relazione alla ristrutturazione delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda.
Per le murature esterne, intonacate, si prescrive l'uso di materiali e tecniche tradizionali. In caso di rifacimento di intonaco, successivamente alla completa spicconatura del materiale ammalorato, si procederà alla stesura del nuovo impasto, opportunamente impermeabilizzato con idonei additivi, finito con tinte e decorazioni a fresco nel rispetto tassativo dei colori e del disegno originario.
L'esecuzione deve avvenire secondo la seguente tecnologia:

1) Spicconatura del vecchio intonaco sino a mettere a nudo la muratura sottostante
2) Esecuzione di "rinzaffo granuloso"
3) Lisciatura con malta di cemento idrofugata
4) Stesura di una seconda mano di rinzaffo finita a frattazzo di legno.
5) Posa dell'impasto a finire, con tinta a fresco, per uno spessore di 4-5 mm.

Sulle facciate è prescritto il ripristino di tutte le decorazioni, marcapiani, affreschi e simili preesistenti da eseguire a fresco o a secco con l'impiego di colori ad acqua (silicati o materiali a base di calce); tali decorazioni dovranno essere documentate con disegni colorati in scala adeguata (almeno 1:50 con particolari al vero) e fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'asportazione del vecchio intonaco.
Per l'esecuzione dei lavori, oltre alla suddetta documentazione a colori (grafica e fotografica) dello stato di fatto e del ripristino che si vuole eseguire, si dovranno presentare i campioni dei materiali e delle tinte proposte che saranno esaminate dal Comune attraverso le proprie strutture tecniche.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte e decorazioni diverse da quelle proposte.
Per il ripristino della sola tinta di facciata potranno essere usati colori a calce, o silicati, stesi a pennello. **Si esclude tassativamente l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).**
Vale la norma generale per cui le facciate esterne, prospicenti strade pubbliche, cortili, orti e giardini, dovranno essere conservate, restaurate ed eventualmente ricomposte con gli elementi architettonici e le decorazioni pittoriche originarie quali: architravi, stipiti, davanzali e soglie, cornici di gronda ed altre, scalini, zoccolature, balconi, ringhiere e simili.
La sostituzione eventuale di tali elementi dovrà essere eseguita con materiali analoghi a quelli antichi.

1.4 Muri divisori

Nei vani voltati a botte o coperti con soffitti di pregio, eventuali nuovi tramezzi dovranno essere ridotti in altezza in modo da consentire la percezione degli spazi interni originari. La parte alta, dal tramezzo al soffitto, sarà realizzata in vetro.
Tale criterio dovrà essere utilizzato anche per la formazione di nuove pareti divisorie per creare corridoi, bagni ecc.. In tal caso potranno essere impiegati anche elementi prefabbricati leggeri finiti con intonaco a calce.

1.5 Scale

Le vecchie scale devono essere restaurate sostituendo le parti deteriorate, anche portanti, con gli stessi materiali e le stesse forme e dimensioni.
Gli scalini delle nuove scale potranno essere ricoperti in ardesia (spessore cm.3), in legno, in mattoni pieni o in lastre di arenaria. **Non sono ammessi scalini prefabbricati o rivestiti di gomma, linoleum e simili.**
Negli interventi di risanamento conservativo, e nelle operazioni di consolidamento delle scale, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite e rinforzate con elementi in ferro pesante (NP Fe).
Nuove scale di collegamento, fra piani diversi, non possono essere eseguite quando ciò comporta il taglio di volte portanti. I soppalchi e le relative scale potranno essere realizzate impiegando strutture in ferro e legno a disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 Volte ed archi.

Queste strutture, dove esistenti, dovranno essere conservate e lasciate in vista anche nei casi di suddivisione dei vani.
Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo sull'estradosso(sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati; tiranti metallici; getti in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e simili). Per le volte provviste di cornici o capitelli in pietra o in gesso, questi dovranno essere restaurati e ricomposti con le stesse modanature.
Nei casi in cui le volte presentano una struttura in mattoni (o pietra) a faccia vista, dovranno essere conservate e stuccate nei giunti con malta di calce bianca.

2.2 Solai in legno

Per il restauro e il ripristino di tali solai è prescritto l'esame delle condizioni statiche degli elementi portanti (travi, correnti, tavolati), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio dei legnami con solventi o mediante sabbiatura, l'applicazione di sostanze antitarme e la protezione finale con più mani di vernici impregnanti.
Il consolidamento dei solai in legno potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una cappa armata di circa cm.5-6 di spessore (previa stesura di un manto bituminoso sul tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm. 15X15, diametro minimo mm.5) ancorata alle murature perimetrali.
Questo procedimento può essere preventivamente integrato, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, dall'inserimento all'estradosso delle travature lignee di profilati metallici.

3. COPERTURE

3.1 Coperture a terrazza.

Le coperture non praticabili, realizzate con lastrico solare, saranno provviste di giunti di dilatazione sigillati con catrame.
La cimasa dei muretti a parapetto delle coperture praticabili sarà coperta con mattoni o pietra; le pareti interne del parapetto saranno finite con colori e materiali simili alle facciate e dovranno coprire i risvolti degli strati d'impermeabilizzazione.
Il materiale da usare per le pavimentazioni a terrazzo dovrà essere la pietra o il cotto (pianelle).
Sono esclusi i manti sintetici di impermeabilizzazione comunque colorati, e le lastre in cemento o simili.

3.2 Coperture a falda

Sono da conservare di norma le strutture in legno originarie (capriate, travi, travicelli, tavolati di legno o tavelle in cotto) e le grondaie in lamiera se non ammalorate.
Il restauro dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali; dove possibile dovrà essere aggiunto uno strato di materiale coibente.
Se le condizioni d'usura sono tali da non consentire il recupero delle strutture lignee antiche, le falde potranno essere rifatte in calcestruzzo armato o con struttura metallica a condizione che i nuovi interventi siano contenuti nello spessore dei muri di perimetro e che gli aggetti (cornicioni) siano realizzati come quelli antichi con cornicioni a sporgere in legno e "trucchi" in rame a sostegno del canale di gronda, anch'esso in rame.
Lo spessore delle falde in c.a. potrà essere sviluppato al di sopra del manto preesistente per non modificare le misure interne nette del sottotetto.
Le superfetazioni improprie non autorizzate dovranno essere abolite conformemente all'art. 21 delle norme e alla tav.n°10. Nelle operazioni di consolidamento e di ripristino delle strutture lignee, i materiali recuperati e quelli nuovi, dovranno essere trattati con sostanze ignifughe ed antitarmiche.
Le catene in ferro delle capriate in legno, se non danno sufficienti garanzie statiche, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.
Non sono ammessi mutamenti nelle quote e nelle pendenze delle coperture salvo il maggiore spessore dovuto all'inserimento degli strati isolanti e di impermeabilizzazione prescritti dalle normative specifiche vigenti. Per il manto di copertura, in caso di rifacimento, è prescritto l'uso di materiale analogo a quello esistente; in particolar modo dovrà essere mantenuta l'ardesia (abbadini) su quelle coperture che presentano tale materiale. La sostituzione è consentita solo per passare da altri materiali all'ardesia. **Sono escluse coperture, anche parziali, in fibrocemento, coppi di cemento colorato e simili.** Tali materiali, con tassativa esclusione dell'eternit, possono essere usati solo per riparazioni nei termini di cui all'art. 13. Sui fronti principali non è ammessa la formazione di nuovi abbaini; è possibile l'installazione di lucernai complanari alla falda del tetto. La creazione di nuovi abbaini o di terrazzi ricavati nel volume delle falde, è consentita sui retri e sui fianchi degli edifici; per i nuovi terrazzi in falda di tetto la superficie massima autorizzabile è di mq.5,00.
I comignoli antichi esistenti saranno conservati e ripristinati. Quelli nuovi dovranno essere realizzati in muratura intonacata con forme tradizionali; per gli sfiati dei tubi di aereazione forzata, potranno essere usati piccoli comignoli prefabbricati in cotto o in rame.
Sono esclusi comignoli in fibrocemento e in plastica.

4. IMPIANTI TECNOLOGICI

Nelle diverse categorie di intervento, è consentita l'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, elettrici e simili.
Nuove destinazioni per bagni e cucine devono essere definite in vani di scarso interesse architettonico, per non alterare le caratteristiche originarie dell'edificio.
Per l'installazione degli impianti di riscaldamento, elettrico e simili, si dovrà cercare di evitare o limitare le tracce sui muri per le relative tubazioni.

5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI

5.1 Elementi architettonici esterni ed interni.

Tali elementi (architettura dipinta, zoccolature in pietra, portali, davanzali delle finestre, ringhiere in ferro, loggiati, scale esterne, porte ed infissi interni ed esterni, capitelli, cornici, tabernacoli, fontane, camini, ecc..) dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originario mediante operazioni di lavaggio, raschiatura, trattamento con sostanze protettive impregnanti, consolidanti e trasparenti.
Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di tutti i rivestimenti eseguiti con materiali impropri, soprattutto in corrispondenza delle aperture dei negozi (portali in marmo, vetrinette pensili in eccesso rispetto a quelle consentite, insegne luminose di tipo scatolare e simili).
Oltre le prescrizioni degli articoli per le insegne e il pubblico decoro, nel caso di negozi nuovi o da restaurare, è prescritta l'esecuzione dei risvolti (spalline del muro) nello stesso tipo di intonaco della facciata; il colore di tale intonaco (a campo o decorato) dovrà uniformarsi al disegno della facciata. Anche le dimensioni (larghezza ed altezza) delle aperture dei negozi (vetrine e porte) dovranno essere progettate nel rispetto dei moduli compositivi originari della facciata. La Commissione Edilizia può, in tal senso, prescrivere il ridimensionamento delle aperture esistenti ed alterate da interventi impropri per farle riportare alle tipologie antiche.

Si esclude l'uso del marmo nella finitura delle spalline e degli architravi.

5.2 Facciate ed intonaci

Nel restauro delle pareti esterne ed interne si dovranno conservare le parti esistenti del vecchio intonaco (se non ammalorato); le parti cadenti o deteriorate dovranno essere sostituite con materiale analogo formato secondo le vecchie tecnologie (punto 1.3).

Non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo e basi resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).

Nel caso di decorazioni a fresco sulle facciate, ne è prescritto il ripristino secondo i disegni originari (da documentare, per quanto rimane, con grafici e fotografie prima dell'inizio dei lavori) e secondo le norme di cui al punto 1.3 del presente "Codice dei Materiali".

5.3 Infissi

I serramenti esterni dovranno, per quanto possibile, essere recuperati e restaurati. Il loro rifacimento dovrà essere eseguito utilizzando lo stesso tipo di legno verniciato a più mani di smalto bianco o grigio chiaro per esterni.

Sono ammessi gli scuri interni in legno, sempre colorati a smalto opaco grigio chiaro, e le persiane alla genovese nella classica tinta verde Liguria. In casi particolari (aperture di negozi, piccoli finestrini da 40X40 cm. in giù) potranno essere ammessi serramenti eseguiti con piatti di ferro pesante (NP, Fe).

Per i portoni è prescritto il restauro di quelli esistenti o la loro sostituzione con ante di legno analoghe a quelle antiche, il loro colore dovrà uniformarsi alla facciata.

Sui prospetti degli edifici del centro storico non visibili da spazi pubblici (cioè solo per quelli dentro cortili chiusi e cavedi), per i serramenti esterni, è consentito l'uso di profili in alluminio smaltati bianchi e di persiane, sempre in alluminio, di colore verde bandiera con cerniere murate direttamente sulle murature (cioè senza telaio o cornice).

Non è assolutamente ammesso l'uso di serramenti in plastica, in alluminio anodizzato naturale o dipinto, né l'installazione di avvolgibili in legno o plastica. La sostituzione di davanzali e soglie o la loro nuova esecuzione potrà avvenire usando l'ardesia, la pietra, il mattone pieno o il marmo di Carrara.

5.4 Canali di gronda e pluviali

Dovranno essere configurati secondo le sagomature tradizionali. I materiali prescritti sono il rame o la lamiera zincata a sezione tonda.

Sono esclusi canali e pluviali in plastica e in fibrocemento nonché canali di gronda ricavati in cornicioni a sbalzo in c.a. con sporto a "tavoletta".

I pluviali, dalla quota di m. 2,50 dal marciapiede, saranno muniti di terminale in ghisa.

In conformità al punto 4 dell'art. 34, per migliorare la larghezza nei vicoli trasversali, è possibile inserire i pluviali in nicchie da ricavare nelle murature esterne.

5.5 Cancelli e recinzioni

Quando non è possibile recuperare il pezzo originario, nel rifacimento e per la nuova installazione di tali manufatti, si dovrà seguire un disegno lineare impiegando profili di ferro (NP, Fe), tondi o quadrelli da proteggere con smalti opachi o vernici micacee.

Le recinzioni antiche, in muretti di pietra e soprastante inferriata o pali in legno, dovranno essere mantenute ed usate come modelli per la realizzazione di quelle nuove. In alternativa le recinzioni possono essere realizzate con siepi vegetali sempreverdi.

Si esclude l'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto a modello "falso antico".

5.6 Pergole

E' ammessa la formazione di pergolati di viti o altre piante rampicanti utilizzando pali in legno o profili in ferro pesante.

Nei giardini esistenti a piano terra, eventuali pensiline o coperture di ridotte dimensioni, potranno essere ampliate con pergolati (anche coperti con lastre di vetro retinato) aperti su tre lati, da utilizzare come posto auto. Le misure massime planimetriche (dell'esistente più il pergolato) non potranno essere superiori a m. 5,00 x 3,00.

Non sono ammesse pergole e tettoie realizzate in legno squadrato e verniciato, coperture in lastre di plastica, lamiera, fibrocemento o altro anche se mascherate da rampicanti.

Sulle terrazze praticabili è possibile realizzare pergolati completamente aperti, con struttura lignea e superficie pari ad 1/4 della terrazza e, comunque, mai superiore a mq 6.

5.7 Elementi architettonici interni. Scale esterne ed interne

Gli elementi architettonici singolari presenti all'interno degli edifici quali: portali, architravi, balaustre delle scale, tabernacoli ecc. dovranno essere documentati con fotografie e disegni da allegare ai progetti d'intervento, così pure tutte le rampe di scale interne ed esterne.
Tali elementi, previa pulitura e raschiatura di eventuali tinteggiature improprie, dovranno essere accuratamente restaurati (con pietre, stucchi, ecc..) e lasciati in vista. Le pedate e le alzate delle scale, se rifatte, dovranno essere eseguite in ardesia, pietra o mattone. Negli spazi interni visibili (portoni d'ingresso, negozi e simili) si dovranno usare materiali, colori e finiture in accordo con le caratteristiche ambientali del centro storico.

5.8 Logge

Le logge presenti negli edifici del centro storico non potranno, in alcun caso, essere chiuse né con murature né con vetrate. Quelle esistenti e chiuse senza autorizzazione dovranno essere riaperte e ripristinate nella loro condizione originaria.

5.9 Pavimentazione di stradine, sottopassi, slarghi e piazzette pubbliche e private

Risultano dalla tav. 12 del Piano Particolareggiato.
Tali pavimentazioni dovranno essere eseguite restaurando o ripristinando quelle tradizionali (in masselli di pietra o in ciottoli) secondo la tipologia di cui alla tav. n° 12.
Non è ammesso l'uso dell'asfalto o altri tipi di pavimentazione (cemento, mattonelle di ceramica e simili).
L'uso dell'asfalto è possibile solo nelle strade perimetrali al centro storico a traffico veicolare.

5.10 Opere in ferro

Non sono ammessi manufatti in ferro cosiddetti "artistici" lavorati a volute o con altri disegni di fantasia avulsi dal contesto del centro storico e classificabili come "finto antico".
Recinzioni, inferriate di finestre, cancelli, bracci di lampade per giardini e terrazze, insegne, ringhiere di balconi, pergole e simili dovranno essere realizzate con profili di ferro piatti, nervati, tondi o quadri (NP, Fe) rispettando disegni e lavorazioni semplici capaci di ripetere i moduli dell'architettura ligure. **Non è ammesso l'uso di elementi scatolari in metallo anodizzato, le recinzioni a griglia metallica o plastificata.**
Per le terrazze ed i balconi muniti di parapetti in balaustrini di pietra o cemento è prescritta la loro conservazione o la sostituzione con elementi analoghi.

6. CONSOLIDAMENTO STATICO

Le fondazioni degli edifici del Centro Storico di Spotorno non presentano, in genere, segni di lesioni. Eventuali cedimenti sono dovuti a discontinuità di appoggio, presenza d'acqua, insufficienze costruttive originarie. Gli interventi devono seguire le prescrizioni di cui ai punti precedenti.
Per le strutture murarie portanti in elevazione, quelle cioè che interessano la stabilità degli edifici, dovrà essere eliminato ogni elemento di discontinuità dovuto a lesioni, per cedimenti di fondazioni o per altra causa, o a riprese costruttive già in origine scollegate.
In primo luogo dovranno essere analizzate le cause delle lesioni ed intervenire sulle stesse. Gli effetti saranno eliminati con il ripristino della continuità muraria eseguito con il metodo cuci-scuci, demolendo cioè una striscia di muro ai lati della lesione e ricomponendola usando possibilmente il materiale originario o mattoni pieni, con solide ammorsature laterali. In caso di murature sostanzialmente sane, le lesioni possono essere ricucite per punti o con getti (iniezioni) di resine epossidiche che, per le loro caratteristiche antiritiro ed espansive, assicurano una perfetta tenuta.
Per quanto riguarda i collegamenti orizzontali in ferro (catene) dovrà essere verificato se, quelli esistenti, sono funzionanti ed in trazione. Dove esistano squilibri nella collocazione delle catene o carenza di tensioni, saranno inseriti nuovi tiranti in acciaio (catene tradizionali in ferro tondo o cavi di acciaio ad alta resistenza posati sotto traccia) in modo da collegare i muri maestri al livello degli orizzontamenti o negli spessori di volta.
Le chiavi di testa delle catene e dei tiranti saranno lasciate in vista, se realizzate con i classici bolzoni; ancoraggi diversi (piastre in ferro, bulloni, ecc..) saranno sottomessi al filo dell'intonaco e ricoperti.
E' sconsigliabile l'esecuzione di cordoli in c.a. sulle teste delle murature di perimetro all'imposta delle coperture. In ogni caso, se attuati, non dovranno comportare il rialzamento della gronda del tetto ma dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare né rimuovere le cornici di gronda, secondo le prescrizioni di cui al punto 3.1.
Per il ripristino statico di volte lesionate, in primo luogo, deve essere verificato se il movimento che ha provocato le lesioni è esaurito o ancora in atto. Nel secondo caso si dovrà preliminarmente operare sulle cause del dissesto. In generale, purché la volta abbia conservato la sua coerenza formale e statica, sarà sufficiente assicurarne la stabilità con catene all'imposta degli archi e scarnificando, pulendo e sigillando le lesioni con malte epossidiche.

Oltre quanto indicato al punto 3.1 si sconsiglia di appesantire il carico fisso delle volte con getti in c.a. che dovrebbero essere ancorati alle pareti verticali con gravi manomissioni del manufatto originario.
Per le coperture a falda si procederà, secondo le indicazioni del punto 3.2, sostituendo i manti estranei: fibrocemento, lamiera, plastica, tegole di cemento e simili con tegole marsigliesi, o ardesia, o coppi tradizionali (non le tegole "olandesi"). La conservazione dei manti in ardesia è prescrittiva; la loro manutenzione deve avvenire con materiale analogo (abbadini quadrati fissati con calce). Materiali diversi potranno essere utilizzati solo per interventi di riparazione molto limitati.
Le coperture a terrazzo sono da recuperare e conservare nella loro configurazione originaria.

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALLEGATO "B" – TABELLA STANDARD URBANISTICI (ART. 9 N.T.A.)

STANDARD URBANISTICI
(ART. 9 N.T.A.)

Elementi di calcolo

Abitanti residenti	334
Abitanti insediabili	724
Totale	1058

Superficie territoriale mq. 71483

Tabella del dimensionamento per le attrezzature pubbliche e i servizi (standard) per i 1058 abitanti potenziali.

N°	Servizi	Standard mq/ab.	Superficie necessaria	Superficie esistente	previsioni in zona	previsioni fuori zona	zona P.R.G.	Sup. tot.
1	Asilo nido Scuola materna	1,00	1058,0	-	-	1058,0	B1	
2	Scuola elementare	1,90	2010,2	-	-	2010,2	B1	
3	Scuola media	1,60	1692,8	-	-	1692,8	B1	
		4,50	**4761,0**	-	-	**4761,0**		**4761**
4	Verde e spazi attrezzati	4,00	4232	-	3294	938	B9	
5	Aree gioco e sport	5,00	5290	-	-	5290	F1	
		9,00	**9522**	-	**3294**	**6228**		**9522**
6	Centro culturale e tempo libero			35	302			
	Chiesa			196	-			
	Attrezzature sanitarie			-	-			
	Attrezzature commerciali			411	100			
	Uffici Pubblici			-	-			
	Complessivi	2,00	2116	-	-	1072	A1 F1	
		2,00	**2116**	**642**	**402**	**1072**		**2116**
7	Posteggi	**2,50**	**2645**	**973**	**1141**	**531**	B1	**2645**
	TOTALI	**18,00**	**19.044**	**1.615**	**4.837**	**12.592**		**19.044**

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO "C" – CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

COMUNE DI SPOTORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A2, CENTRO STORICO MONTE DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO "C" – Convenzione Urbanistica Attuativa

di cui all'articolo 16 della legge regionale 8/7/1987, n. 24, per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo all'ambito d'intervento organico n°... della zona A2 del P.R.G. del Comune di Spotorno: Centro Storico Monte.

* * * * *

Il ....., in .....
davanti a me Dott. ....., Notaio in .....,
senza l'assistenza di testi, per espressa rinuncia dei comparenti, sono comparsi

- il Signor ....., nato a ....., il ....., residente in ...., C.F. ...., nella qualità di .... del comune di Spotorno, C.F. ...., al presente atto autorizzato con deliberazione del Consiglio comunale che si allega sotto la lett. A;

- da una parte -

e

- il Signor ...., nato a ...., il ..., residente in ...., C.F. ... nel prosieguo del presente atto denominato "Soggetto attuatore"

- dall'altra parte -

premesso

a. che il vigente P.R.G. del Comune di Spotorno approvato con D.P.G.R. n° 356 del 29/5/1996, individua la zona denominata A2 Centro Storico Monte;

b. che, ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., la zona predetta si attua mediante Strumenti Urbanistici Attuativi;

c. che il soggetto attuatore è proprietario ed ha la disponibilità delle seguenti aree, censite al Foglio n... del N.C.U. con i mappali nn. .... -, per una superficie complessiva di mq. ....;

d. che dette aree risultano meglio individuate nella planimetria in scala 1:500, inserita nel Piano Particolareggiato con il n. 13;

e. che il Comune di Spotorno ha approvato il Piano Particolareggiato per l'attuazione della zona A2 del P.R.G.;

f. che tale Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, è stato elaborato conformemente alla legge regionale n°24 dell'8/7/87 e s.m.i..

g. che il predetto Piano Particolareggiato prevede il recupero ed il riuso di tutta l'edilizia esistente nella zona A2, conformemente ai più recenti indirizzi urbanistici per gli interventi nei centri storici, nonché l'esecuzione di opere ed impianti di urbanizzazione primaria e secondaria volti al miglioramento della qualità residenziale.

h. che il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti elaborati grafici e normativi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

All. A - Relazione generale e documentazione fotografica.

All. B - Norme tecniche di attuazione

All. C - Piano finanziario ed elenco catastale delle proprietà inserite negli ambiti d'intervento organico

All. D - Relazione Geologica (a cura del dott. Giampietro Filippi)

TAVOLE DI INDAGINE

Tav. 1 - Cartografia di base e pianificazione in atto
Scale diverse

Tav. 2 - Analisi storica delle fasi di crescita del Centro Storico
Scala 1: 1000

Tav. 3 - Analisi delle tipologie edilizie in rapporto ai valori architettonici
Scala 1: 500

Tav. 4 - Rilievo architettonico della struttura e delle facciate dell'edilizia storica conservata (tavv. da 4/1 a 4/31 e 4/44, 4/45, 4/46, 4/47)
Scala 1: 200

Tav. 5 - Stato di conservazione degli edifici
Scala 1: 500

Tav. 6 - Toponomastica. Servizi pubblici e commerciali
Scala 1: 500

Tav. 7 - Situazione della proprietà in rapporto all'uso e al numero di abitanti
Scala 1: 500

Tav. 8 - Tipologia delle pavimentazioni stradali e spazi verdi
Scala 1: 500

Tav. 9 - Reti ed impianti tecnologici. Arredo urbano
Scala 1: 500

Tav. 10 - Alterazioni delle tipologie originarie e compromissioni
Scala 1: 500

Tav. 11 - Consistenza volumetrica degli edifici
Scala 1: 500

TAVOLE DI PROGETTO

Tav. 12 - Destinazioni d'uso, servizi pubblici e viabilità
Scala 1: 500

Tav. 13 - Interventi ammessi - Pianta Catastale
Scala 1: 500 - 1: 1000

Tav. 14 - Ambito d'intervento organico 1
Box interrato ad uso privato, area verde e posteggi pubblici.
Ambito d'intervento organico 3
Attrezzature di servizio, area per spettacoli all'aperto ad uso pubblico, box interrati ad uso privato
Scala 1: 200

Tav. 15 - Ambito d'intervento organico 1 e 3
Assonometria
Scala 1:200

Tav. 16 - Ambito d'intervento organico 2
Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da albergo a residence alberghiero) e servizi pubblici
Scala 1: 200

Tav. 17 - Interventi di adeguamento tipologico- ambientale su volumi di recente edificazione
scala 1:200

Tav. 18 - Interventi di adeguamento tipologico- ambientale su volumi di recente edificazione
scala 1:200

Tav. 19 - Interventi di adeguamento tipologico- ambientale su volumi di recente edificazione
scala 1:200

i. che il predetto Piano Particolareggiato è stato progettato in attuazione al vigente P.R.G. di Spotorno.

l. che, in particolare, il Piano Particolareggiato predetto individua un ambito di intervento organico, contrassegnato con il n. .... nella tav.13, la cui attuazione è subordinata alla preventiva stipula della presente convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 8/7/1987, n: 24;

tutto ciò premesso, il Comune di Spotorno, come sopra rappresentato, ed il Signor ....., per sé, suoi successori ed aventi causa, stipulano e convengono quanto segue.

Articolo Primo - Oggetto della convenzione

1. Costituisce oggetto della presente convenzione urbanistica l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato relative all'ambito d'intervento organico n° ... della zona A2 del P.R.G. del Comune di Spotorno, conformemente agli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spesa del Soggetto attuatore.

Articolo Secondo - Urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Spotorno a realizzare a propria cura e spese, ed in attuazione del Piano Particolareggiato di cui alle premesse, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, le cui caratteristiche principali risultano indicate nelle tavole nn. 9-12-13 ... del P.P. che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale e che di seguito si elencano:

Tav. 9 - Reti ed impianti tecnologici. Arredo urbano
Scala 1: 500

Tav. 12 - Destinazioni d'uso, servizi pubblici e viabilità
Scala 1: 500

Tav. 13 - Interventi ammessi - Pianta Catastale
Scala 1: 500 - 1: 1000

.....

.....

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere oggetto della prescritta autorizzazione edilizia comunale, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, che dovrà essere ritenuta idonea dal Comune e dagli Enti ed aziende preposte all'erogazione dei pubblici servizi.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere, i manufatti e gli impianti di cui al primo comma del presente articolo, e le relative aree, porzioni immobiliari franche e libere da persone e cose, da oneri, pesi, vincoli, ipoteche, locazioni e trascrizioni pregiudizievoli, e con le più ampie garanzie da evizione, meglio rappresentate nella tavola n. .... che, previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto, affinché ne faccia parte integrante e sostanziale.

Articolo Secondo bis - Urbanizzazione Secondaria

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato di cui alle premesse le opere di urbanizzazione secondaria le cui caratteristiche principali risultano dalla tav. .... e dall'art. .... delle N.T.A. che, previa sottoscrizione delle parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale.

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere oggetto del prescritto assentimento di competenza sindacale ed è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore e ritenuta idonea dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune l'area a destinazione pubblica indicata nell'ambito d'intervento organico n° ...., tutte le opere, impianti e manufatti di cui al primo comma del presente articolo, nonché le porzioni immobiliari meglio rappresentate in tinta gialla sulla tav. n° ... allegata che, previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto affinché ne faccia parte integrante e sostanziale.

Articolo Terzo - Contributo per oneri di urbanizzazione

1. In relazione all'intervento previsto dall'ambito d'intervento organico di cui al successivo articolo quarto, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Spotorno ed ai fini dell'assentimento da parte del Sindaco delle concessioni edilizie relative agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per costo di acquisizione delle aree da destinare alla formazione di spazi pubblici e servizi, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Spotorno n. ... del .../.../... e successive modifiche ed integrazioni, che il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

2. Tale contributo, nell'importo che eventualmente risulterà dovuto all'atto del rilascio delle concessioni, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo quarto, verrà corrisposto in quattro rate semestrali ai sensi dell'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo Quarto - Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite e del valore delle aree cedute per la formazione di spazi pubblici e servizi.

1. dal contributo dovuto dal Soggetto attuatore al Comune, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per costo di acquisizione delle aree da destinarsi alla formazione di spazi pubblici e servizi nella misura determinata dal precedente articolo terzo, al momento del rilascio della concessione saranno eseguiti i seguenti scomputi:

a) dall'importo dovuto per opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato - fino alla concorrenza dello stesso - il costo delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi ai sensi del primo comma del precedente articolo secondo;

b) dall'importo del contributo dovuto per opere di urbanizzazione secondaria sarà scomputato - fino alla concorrenza dello stesso - il costo delle urbanizzazioni secondarie da eseguirsi ai sensi del primo comma del precedente articolo secondo bis.

c) dall'importo del contributo dovuto per costo di acquisizione delle aree per la formazione di spazi pubblici e servizi - e fino alla concorrenza dello stesso -, sarà scomputato il costo delle aree da cedersi al Comune ai sensi del terzo comma del precedente articolo secondo.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai punti a) b) del precedente comma sarà stimato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento al prezziario delle Camere di Commercio della Liguria, vigente all'atto del rilascio della concessione; il costo delle aree da destinare alla formazione di spazi pubblici e servizi di cui al punto b) del precedente comma sarà determinato sulla base dei criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio in vigore al rilascio della concessione edilizia per l'ambito d'intervento organico.

3. Il Soggetto attuatore, in ogni caso e senza aver nulla a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune, si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree secondo quanto previsto dal precedente articolo secondo e in attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato Centro Storico Monte. E ciò anche se il costo complessivo delle aree e delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune; contributi determinati ai sensi della delibera consiliare di cui al primo comma del precedente articolo terzo.

Articolo Quinto - Contributo per costo di costruzione

1. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Spotorno, all'atto del rilascio della concessione relativa agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato per l'ambito d'intervento organico oggetto della presente convenzione, se ed in quanto dovuto, il pertinente contributo per costo di costruzione, nella misura e con le modalità previste dalla legge e in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 7/9/78 e successive modifiche ed integrazioni che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

Articolo Sesto - Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione d'opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a presentare l'avvenuta intesa sul rispetto delle prescrizioni tecniche per l'esecuzione delle opere e degli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia.

Articolo Settimo- Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del Centro Storico Monte è destinata agli usi specificati nel Piano Particolareggiato in premessa indicato.

2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Piano Particolareggiato (tav.12), anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

3. La domanda di concessione seguirà le ordinarie norme e disposizioni di legge, di P.R.G. e di regolamento edilizio, vigenti in materia.

4. Le tipologie degli interventi, non espressamente indicate come tassative dal Piano Particolareggiato, non sono da intendersi rigidamente prescrittive ma potranno essere modificate, in rapporto alle esigenze di carattere esecutivo, in sede di rilascio della concessione edilizia. Per quanto riguarda le caratteristiche compositive, queste dovranno essere contenute nei limiti delle volumetrie e delle altezze massime stabilite nelle norme d'attuazione del P.P. (artt. 18-19), nel rispetto del vigente P.R.G. e di tutte le disposizioni urbanistiche e regolamentari vigenti.

Articolo Ottavo - Attuazione del piano

La realizzazione del Piano Particolareggiato in premessa indicato dovrà rispettare i seguenti criteri:

a) ogni opera dovrà conseguire apposita e preventiva concessione edilizia;

b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli tredicesimo e quattordicesimo, dall'ufficio Tecnico Comunale.

Articolo Nono - Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di concessione delle aree relative

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare ed a rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al Comune di Spotorno le relative opere, impianti e manufatti, di cui al precedente articolo secondo la presente convenzione, nel termine massimo di tre anni dal rilascio della concessione edilizia.

Articolo Decimo - Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico o da tecnico incaricato dal Comune, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dalle Autorità competenti per materia. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

2. Le opere saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura e spese del Soggetto attuatore.

3. In ogni caso, il Soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

Articolo Undicesimo - Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti

1. Il contratto definitivo necessario per il trasferimento dalla proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui ai precedenti articoli secondo e secondo bis, sarà stipulato su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal progetto esecutivo dell'ambito d'intervento organico e al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

2. La superficie delle aree cedende di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a spese del soggetto attuatore , avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

3. Le opere, dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione.

4. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Spotorno in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Spotorno.

Articolo Dodicesimo - Trasferimento degli immobili a terzi

In caso di trasferimento anche parziale a terzi, degli immobili compresi nell'ambito d'intervento organico, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo Tredicesimo - Garanzie

1. A garanzia della puntuale completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si impegna a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore medesimo si impegna a consegnare al Comune, al momento del rilascio della concessione edilizia per le opere previste, idonea garanzia cauzionale prestata mediante polizza assicurativa, rilasciata da compagnia di Assicurazione di fiducia dell'Amministrazione, autorizzata per il ramo cauzioni, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

2. L'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che il soggetto attuatore si impegna a realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, così come definiti dal precedente articolo quarto.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare dai computi metrici e dai prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi, stimati in base al prezziario delle Camere di Commercio della Liguria, vigente al momento del rilascio della concessione stessa.

4. Dette garanzie cauzionali verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) del costo di tali opere, ad avvenuto completamento delle opere stesse, da farsi constatare con apposito certificato di regolare esecuzione.

5. Il restante 10% (diecipercento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o in caso di consegna anticipata o di servitù fino al rilascio del certificato di collaudo.

Articolo Quattordicesimo - Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore agli obblighi previsti dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Sindaco, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella parte che - a Suo giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.

2. Avvenuto l'adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà dare corso all'esecuzione, in danno del soggetto attuatore anche previa diffida e fatti salvi diritti, azioni e ragioni, nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo nono per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

opere di urbanizzazione in sostanziale difformità, anche parziale, dai progetti approvati, per
nza a quanto richiesto dal Comune attraverso la presente convenzione;
iolazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

esimo - Collegio arbitrale e Clausola compromissoria

di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione
ione sarà decisa, in via di diritto, da un Collegio di tre arbitri di cui uno nominato dal Comune,
tore, ed il terzo scelto concordemente dalle parti oppure, in caso di dissenso, nominato dal
le Civile di Savona, su istanza della parte più diligente, il quale nominerà anche l'arbitro che non
na delle parti su invito dell'altra dopo decorsi venti giorni dalla ricezione dell'invito stesso.
anche in merito alle spese del giudizio arbitrale.

simo

nicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla
, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio in ..... via ..... civico n. .....

ono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi
a, se non sia previamente comunicata al Comune di Spotorno, con apposita lettera raccomandata
o, anche per l'ipotesi di trasferimento, totale o parziale, a terzi degli immobili compresi nell'ambito
oggetto della presente convenzione. Per espressa volontà delle Parti la forma della comunicazione
non ammette equipollenti.

ni indirizzate al domicilio eletto dal Soggetto attuatore, ai sensi del precedente quarto comma del
per espressa volontà delle Parti si intendono effettuate nei confronti del Soggetto attuatore, che si
so di variazione dello stesso, a conservare e/o ad eleggere domicilio unitariamente ai fini delle
otificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

settesimo - Trascrizione

venzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore, a norma
legge regionale 8 luglio 1987, n. 24.

e ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento
aree di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri
i.

ttesimo - Spese

inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, quelle fiscali, quelle
ua regolare e perfetta esecuzione ed ogni altra spesa accessoria inerente e conseguente, sono a carico
re, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

i a carico del Soggetto attuatore:
, compresi gli oneri tributari;
tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti, nonché quelle relative alla
e, misurazione ecc. delle aree cedute.

..... 1
..... 1
..... 1
..... 2
..... 2
..... 2
..... 3
..... 3
..... 3
..... 4
..... 4
..... 5
..... 5
..... 7
..... 7
..... 7
..... 8
..... 8
..... 9
..... 9
..... 10
..... 11
..... 11
..... 12
..... 12
..... 12
..... 12
..... 14
..... 14
..... 14
..... 14
..... 15
..... 16
..... 16
..... 16
..... 16

Art. 32 - Illuminazione pubblica. 16
Art. 33 - Insegne, bacheche e tende. 16
Art. 34 - Rete degli impianti di urbanizzazione primaria. Apparati di ricezione satellitari 17
Art. 35 - Pubblico decoro 18
Art. 36 - Risparmio energetico 18
Art. 37 - Barriere architettoniche 18
Art. 38 - Attività commerciali 18
ALLEGATO "A" – Codice dei materiali 19
ALLEGATO "B" – Tabella Standards Urbanistici 28
ALLEGATO "C" – Convenzione Urbanistica Attuativa 30