



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

PRG Comunale – VARIANTE

A seguito revisione ex L.R. 7/74

Norme di Attuazione

Testo coordinato con modifiche d'ufficio introdotte a seguito approvazione, Decreto Presidente
Giunta Regionale n. 356 del 29.05.1996, e modifica a seguito stipula Accordo di Programma del
23.04.1999



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

NORME DI ATTUAZIONE PRG
INDICE

Titolo 1° - Principi generali

Art. 1 – Applicazione del PRG

Art. 2 – Documenti costitutivi

Art. 3 – Contenuto delle Norme

Art. 4 – Zone di recupero

Art. 5 – suddivisione del territorio

Titolo 2° - Attuazione del PRG

Art. 6 – Modalità d'Attuazione

Art. 7 – Strumenti Urbanistici Attuativi

Art. 8 – Standards per servizi

Art. 9 – Destinazione d'uso

Art. 10 – Parametri edilizi

Art. 11 – Categorie d'intervento

Titolo 3° - Zone per insediamenti residenziali

Art. 12 – Disposizioni generali

Art. 13 – Norme particolari per le Zone A

Art. 14 – Norme particolari per le zone B

Art. 15 – Norme particolari per le zone C



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 4° - Zone per insediamenti produttivi

Art. 16 – Definizione delle strutture turistico – ricettive

Art. 17 – Zone turistiche di consolidamento

Art. 18 – Zone turistiche di nuovo impianto

Art. 19 – Zone artigianali e commerciali

Art. 20 – Fascia litoranea

Titolo 5° - Zone ad uso agricolo

Art. 21 – Disposizioni generali

Art. 22 – Norme particolari per le zone E1

Art. 23 – Norme particolari per le zone E2

Art. 24 – Norme particolari per le zone E3

Art. 25 – Norme particolari per le zone E4

Titolo 6° - Aree speciali, vincolate per la viabilità e i servizi

Art. 26 – Aree speciali e/o vincolate

Art. 26 bis - Viabilità

Art. 27 - Allineamenti

Art. 28 – Aree e servizi

Art. 29 – Edifici pubblici

Art. 30 – Parcheggi e Autorimesse



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 7° - Disposizioni finali e transitorie

Art. 31 – Norme finali

Art. 32 – Precedenti autorizzazioni

Art. 33 – Entrata in vigore del PRG

Art. 34 Varianti connesse

Art. 35 – Conferenza dei servizi



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 1° - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Applicazione del PRG

Il presente Piano Regolatore Generale, denominato Variante PRG a seguito revisione ex legge Regionale n. 7/74 e nel proseguo delle presenti Norme semplicemente PRG in quanto sostitutivo a tutti gli effetti del Vigente Strumento Urbanistico Generale, si estende su tutto il territorio del Comune di Spotorno disciplinandone l'uso nei modi e secondo le prescrizioni della vigente Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Ogni modifica dello stato di fatto e delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del PRG.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 2 – Documenti costitutivi

Il PRG è costituito dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Planimetrie di Piano – che consistono in:
 - Tav. 1 – Inquadramento territoriale scala 1:25.000
 - Tav. 2 – Territorio comunale “ 1: 5.000
 - Tav. 2.1 – Ambito Urbano “ 1: 2.000
 - Tav. 3.1 – Territorio Comunale
 - Usa del suolo agricolo “ 1: 5.000
 - Tav. 3.2 – Territorio Comunale
 - Carta dei vincoli “ 1: 5.000
 - Tav. 3.3 – Territorio Comunale
 - Urbanizzazione.....”....1: 5.000
 - Tav. 4.1 – Ambito Urbano
 - Consistenza e tipologia edificatoria “ 1: 2.000
 - Tav. 4.2 – Ambito Urbano
 - Servizi esistenti “ 1: 2.000
 - Tav. 4.3 – Ambito Urbano



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- Attrezzature Turistiche “ 1: 2.000
- Tav. 5 – PRG Vigente “ 1: 2.000
- Tav. 6 – Variante PRG: Schema di
- Piano “ 1: 5.000
- Tav. 7 – Piano Regolatore territorio
- Comunale “ 1: 5.000
- Tav. 8 – Ambito Urbano Zonizzazione “ 1: 2.000
- Tav. 9 – Ambito Urbano
- Vincoli e Perimetrazioni “ 1: 2.000

In particolare le tavole 7, 8 e 9 sono a contenuto prescrittivo e tra esse prevalgono le indicazioni delle tavole a scala maggiore: le Norme di Attuazione prevalgono rispetto agli elaborati cartografici.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 3 – Contenuto delle Norme

Le presenti Norme di Attuazione del PRG disciplinano l'uso del suolo e dei manufatti edilizi esistenti e da realizzare e forniscono indicazioni e prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 4 – Disciplina urbanistica degli interventi di recupero

Con riferimento alla Legge Regionale 1 giugno 1993 n. 25 e in particolare agli articoli 3 e 4 il PRG determina:

- a) la perimetrazione delle zone di territorio in cui procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 coincidenti con le Zone A1 e A2.
- b) La specificazione delle modalità previste per ciascuno dei tipi di intervento sopra richiamati e in particolare il loro assoggettamento ad obbligo di SUA.

La perimetrazione di cui al punto a) sostituisce ad ogni effetto la individuazione della zona di recupero prevista dall'art. 60 della L.R. 28.02.1983 n. 6 e successive modificazioni.

Nell'ambito di dette zone, in ossequio a quanto indicato all'art. 4 della L.R. n. 25 sono assoggettati a Piano di recupero gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B, e gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano di Recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le prescrizioni del PRG.

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 5 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale è diviso dal PRG in zone classificate a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista e tenuto conto del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in:

Zone per insediamenti residenziali o assimilabili:

- zone di conservazione A
- zone di completamento B
- zone di espansione C

Zone per insediamenti produttivi o assimilabili:

- zone turistiche di consolidamento o di nuovo impianto T
- zone artigianali e commerciali D
- fascia litoranea L

Zone ad uso agricolo:

- zona agricola-produttiva E1
- zona agricola tradizionale o mista E2
- zona boschiva E3
- zona a tutela ambientale E4



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

<u>aree speciali e/o vincolate</u>	Sp/PU
<u>aree per attrezzature ed impianti di interesse generale F</u>	F
<u>e spazi per servizi pubblici o di uso pubblico (f)</u>	f

La divisione del territorio in zone, le cui caratteristiche sono definite dalle presenti norme, è indicata nella cartografia del PRG mediante simbologia che trova riscontro nella anzidetta classificazione.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 2° - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 6 – Modalità d’attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante concessione a edificare ovvero mediante Strumenti Urbanistici Attuativi nei casi e nelle zone nelle quali è prescritto dalle presenti norme e segnalate nelle tavole del PRG il ricorso a tale strumento.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 7 – Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistico-edilizia del territorio.

Essi devono rispettare le previsioni generali del PRG determinandone i modi e le particolarità di attuazione.

Gli SUA sono disciplinati dalla Legge Regionale n. 24 dell'08.07.1987 e consistono in:

- Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica o Privata (PP);
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- Piani di insediamenti produttivi (PIP);
- Piani di recupero (PR).

L'obbligo di intervenire con SUA è prescritto nei casi indicati nei successivi articoli relativi alle singole zone, nonché nelle tavole di PRG.

Nelle restanti zone gli interventi edilizi potranno essere realizzati con autorizzazione e/o concessione ad edificare, semplice o convenzionata.

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata contengono gli elementi di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 24 dell'08.07.1987 e sono costituiti dagli elaborati nonché dall'atto unilaterale d'obbligo rispettivamente indicati dagli artt. 3 e 18 della stessa legge.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 8 – Standards per servizi

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, si attuano mediante diretta concessione o di autorizzazione edilizia oppure, laddove previsto con Convenzione e atto unilaterale d'obbligo che preveda la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomuto, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere determinati ai sensi di legge senza possibilità di compensazione fra le diverse voci di costo, ferma restando la facoltà del Comune, per particolari esigenze di interesse pubblico, debitamente motivate, di richiedere:

- soltanto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree ed opere;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e di parcheggi pubblici nonché la loro cessione con le relative aree, in ambito diverso da quello di intervento, comunque, nel rispetto delle dotazioni complessive di "standards" da esso previste, con possibilità di scomuto degli oneri corrispondenti;

Gli standards minimi di aree per le opere di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici) per ogni abitante insediabile, calcolato sulla base di mc. 100 di costruzione ad uso residenziale, ovvero ogni 120 mc. ad uso non specificatamente residenziale, ovvero ogni 120 mc. ad uso non specificatamente residenziale ma strettamente connesso con le residenze (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.) sono quelli stabiliti dal D.M. 02.04.1968.

In particolare per le zone assimilabili a quelle di tipo C è fissato lo standard di:

- mq. 15.00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Per gli insediamenti di carattere commerciale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di superficie ad uso pubblico per parcheggi ed aree per verde pubblico ambientale; di tale spazio almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio; nelle zone D e T, a 100 mq. di superficie coperta da nuovi insediamenti deve corrispondere una dotazione di 14 mq. per parcheggi, verde pubblico, spazi destinati ad attività collettive. Gli spazi destinati a parcheggio pubblico di cui ai paragrafi precedenti si applicano in aggiunta a quelli previsti dall'art. 2 della Legge n. 122 del 24.03.1999 e cioè:

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione nelle nuove costruzioni o per le costruzioni derivanti da operazioni di recupero di immobili esistenti che comportino un aumento del carico insediativo, limitatamente alla quota di fabbisogno aggiuntivo determinata dall'aumento medesimo.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei fabbricati devono risultare da vincolo con atto pubblico, da trasciversi e notificarsi al Comune, cui è subordinato il rilascio delle concessioni ad edificare e delle licenze di abitabilità, agibilità e di esercizio.

Costituisce in generale modifica di destinazione di uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporti un maggior carico sul sistema delle urbanizzazioni.

In caso di abusivo mutamento di destinazione all'uso in atto di un fabbricato, si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse il Sindaco può concedere deroghe alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale ad eccezione degli indici di fabbricabilità, delle destinazioni di zona e della distanza dai confini di proprietà, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e dall'art. 41 quarter della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 10 – PARAMETRI EDILIZI

Le prescrizioni di P.R.G. sono regolate dai seguenti parametri:

Q-Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posta a quota inferiore di detta giacitura.

I parametri di ogni altro manufatto eretti al di sopra della copertura non possono superare l'altezza di mt. 1,10.

Nel caso di copertura a falde possono sporgere dal tetto solo i camini, mentre l'inclinazione delle falde non potrà superare i 45% (quarantacinquepercento) con esclusione degli edifici esistenti nella Zona A, nella Zona E e nella zona F, per i quali è prescritto il mantenimento dell'inclinazione preesistente e/o predominante.

P- Piano di spiccatto di un fabbricato

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali completamente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

H – Altezza di un fabbricato

Per il calcolo del volume si intende come altezza di un fabbricato la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, passante per l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, ovvero, se tale solaio è inclinato, per la quota media determinata tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso dello stesso.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

HL – Altezza lorda di piano (inserimento Normativa Regolamento Edilizio)

L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante. Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad essa relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più basso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

SP – Superficie lorda di un fabbricato

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato si intende per superficie lorda di un piano la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati nel piano.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, logge, balconi, porticati aperti su due lati, non sporgenti per più di mt. 1,20 dai muri perimetrali.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Le parti eccedenti tale limite sono da computare.

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio e il piano terra dell'edificio stesso) e ballatoi esterni per uso disimpegno o di comunicazione, anche circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui sopra.

La disposizione del precedente capoverso non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

V – Volume di un fabbricato

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda.

Sono esclusi dal computo dei volumi i locali sottotetto non abitabili a condizione che le falde di copertura abbiano pendenza non superiore a 45% (quarantacinquepercento) e che l'altezza interna massima, tra il solaio di calpestio e l'intradosso della copertura, sia non superiore a mt. 2,70.

I volumi eccedenti anche parzialmente detta sagoma dovranno essere calcolati nella loro totalità per il computo dei volumi.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

VI – Volumi interrati (inserimento normativa Regolamento Edilizio)

Si considerano volumi interrati tutti i volumi compresi tra il piano di spiccato di un fabbricato e la sua quota di riferimento.

I volumi interrati vanno computati per il calcolo dell'indice di fabbricabilità e per il calcolo dei contributi nel caso di concessioni edilizie onerose, con l'eccezione dei locali definiti come pertinenze del fabbricato semprechè queste siano poste totalmente al di sotto della quota di riferimento.

Sono inoltre da escludere dal computo del volume le autorimesse interrate non pertinenziali. Quest'ultime comunque concorrono ai contributi per il costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

Le nuove costruzioni richieste come volumi interrati senza corpi di fabbrica superiori devono avere una distanza minima tra l'intradosso del solaio di copertura e la quota di riferimento di cm. 60, ed in ogni caso essere completamente posti al di sotto della giacitura del terreno come risultava prima dell'intervento.

VT – Volumi tecnici (inserimento normativa Regolamento Edilizio)

Con i volumi tecnici si intendono le sole opere poste al servizio del fabbricato, con funzione essenziale in relazione all'uso della costruzione principale, e si identificano con quei corpi

strettamente necessari a contenere la parte degli impianti tecnici che può essere inserita, o meno, per esigenze tecnico e funzionali, dentro la sagoma dell'edificio stesso.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Pertanto non possono essere considerati volumi tecnici quelli che hanno i requisiti minimi previsti dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e/o agibili.

C- Corpo di fabbrica

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato il corpo di fabbrica di una costruzione è la porzione della stessa compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura. Il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare rispetto alla restante parte del fabbricato una propria autonomia funzionale e distributiva.

PF – Pertinenza di un fabbricato (inserimento normativa Regolamento Edilizio)

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione edilizia.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa al servizio di unità abitative del fabbricato, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

SLA – Superficie lorda abitabile

Si definisce superficie lorda abitabile o utilizzabile (SLA espressa in mq.) la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani

soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali ed interni, e degli spazi occupati dagli androni chiusi, dalle scale degli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi, con esclusione invece delle pertinenze, dei poggioli e delle logge esterne.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

A questo proposito si considerano pertinenze. Cantinole, cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso aperti e porticati liberi.

E' consentito per gli edifici di vecchia costruzione, ovvero per particolari soluzioni tecnologiche anche nelle nuove costruzioni, di non computare nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 35 centimetri.

IF – Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il volume massimo in metri cubi costruibile su un metro quadrato di lotto edificabile.

Nelle concessioni rilasciate per la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti di quelli esistenti, la superficie utilizzata per il computo dell'indice IF deve essere esattamente definita e vincolata in perpetuo all'edificazione realizzata mediante atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale superficie rimane vincolata nel senso che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non può più essere considerata nel contempo degli indici per eventuali costruzioni adiacenti.

IT – Indice di fabbricabilità territoriale

Corrisponde al volume massimo in metri cubi costruibile su un mq. di territorio compreso negli strumenti urbanistici attuativi e si determina considerando la cubatura degli edifici esistenti da conservare e quelli in progetto.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Il volume degli edifici che si realizzano sulle aree riservate alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo la particolare disciplina prevista per dette aree, non viene computato nel conteggio della cubatura totale degli strumenti urbanistici attuativi.

La superficie di terreno sulla quale si applica l'indice IT è tutta quella interessata dagli strumenti urbanistici attuativi e quindi anche le strade e le altre aree pubbliche, i corsi d'acqua, le aree soggette a vincolo speciale (cimiteriale, verde privato, ecc.) che vi si trovassero incluse e cioè coperte dal relativo simbolo nelle tavole di azzonamento del PRG.

RC – Rapporto di copertura

E il rapporto tra la superficie coperta della costruzione e la superficie del lotto abitabile.

Nel calcolo della superficie coperta vengono computati tutti i corpi e le parti chiuse anche in aggetto, con esclusione dei balconi, delle gronde e dei porticati aperti.

DC – Distacco dai confini

Il distacco va misurato dal confine di proprietà, ed è riferito all'involucro volumetrico esterno fuori terra che contiene il fabbricato (lo stesso in base al quale si calcola il volume vuoto per pieno).



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO

Settore Urbanistica

Salvo differenti indicazioni nelle norme specifiche di zona il DC minimo da rispettarsi è di m. 5,00.

DS – Distacco dalle strade

Il distacco va misurato a partire dal ciglio stradale ed è riferito all'involucro volumetrico esterno che contiene il fabbricato (lo stesso in base al quale si calcola il volume vuoto per pieno).

Salvo differenti indicazioni nelle norme specifiche di zona e salvo le zone che, nelle tavole di azionamento, sono interessate dalle fasce di rispetto stradali, il DS minimo da rispettarsi è di mt. 5,00.

La normativa sul DS si applica anche relativamente alle strade private di uso pubblico.

SM – Lotto od ambito minimo di intervento

E' l'ambito minimo operativo per interventi con regime di singola concessione edilizia o con regime a SUA.

Il lotto minimo, salvo indicazioni particolari per le singole zone, è costituito da mappali catastali confinanti, con l'esclusione dei mappali esterni, esso deve avere una figura geometrica regolare tale da contenere nel suo interno il manufatto edilizio, nel rispetto dei distacchi prescritti.

ST – Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

SF – Superficie fondiaria

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità.

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

SC – Superficie coperta

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggiali e le cornici.

MD – Misurazione delle distanze (Inserimento normativa Regolamento Edilizio)

La distanza di un edificio da qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 11 – Categorie d'intervento

Le categorie di intervento edilizio del PRG sono le seguenti:

- a) nuova costruzione
- b1) manutenzione ordinaria
- b2) Manutenzione straordinaria
- b3) opere interne
- c1) risanamento conservativo
- c2) restauro
- d1) ristrutturazione edilizia ex L.R. n. 25
- d2) ristrutturazione edilizia ex L. n. 457/78
- e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di superficie lorda abitabile.

Mentre per quanto si riferisce alla categoria a) nuove costruzioni, si rimanda alla definizione dei parametri dello art. 10 nonché alle norme di Regolamento Edilizio (RE) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati come segue:

b1) Manutenzione ordinaria

A livello generale gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

b2) Manutenzione straordinaria

A livello generale gli interventi di manutenzione straordinaria sono “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici, nonché per 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”.

Sono esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria quelli volti al consolidamento ed alla trasformazione edilizia di volumi aggiunti e precari, quali le verande e superfetazioni estranee all’impianto del fabbricato.

b3) Opere interne

“Si definiscono opere interne quelle disciplinate dall’art. 26 della L. 47/1985 e s.m.”

Per i fabbricati inseriti nelle Zone A si evidenzia che:

- Gli spostamenti delle attrezzature interne con modifica dei caratteri distributivi dell’edificio e delle singole unità immobiliari incidono sulle caratteristiche tipologiche tradizionali e, talvolta, sulla tipologia strutturale originaria (taglio od eliminazione di volte o di murature continue); pertanto il regime più adeguato sarà, di volta in volta in relazione agli elementi obiettivi di valore storico-ambientale dei singoli casi, l’autorizzazione o la concessione edilizia “fatta salva la disciplina vigente che prevede un diverso titolo per tali interventi”.
- La sostituzione strutturale, con particolare riferimento agli elementi orizzontali, voltati, verticali ed ai corpi scale, incide sulla tipologia strutturale tradizionale del fabbricato e pertanto rientra a



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

pieno titolo nella manutenzione straordinaria o nella ristrutturazione edilizia in relazione agli elementi di valore architettonico od ambientale dei singoli manufatti.

d1) Risanamento conservativo

Sono interventi di risanamento conservativo “quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo stesso”.

In particolare gli interventi consentiti, riferiti ai singoli elementi costitutivi dell’organismo edilizio, oltre a quelli già ricompresi nella manutenzione straordinaria “b1” sono i seguenti:

- adeguamento distributivo con limitati spostamenti di pareti non portanti ed apertura o chiusura di porte interne;
- installazione di servizi igienico-sanitari interni all’alloggio in mancanza di servizi igienici od in presenza di servizi insufficienti o situati in volumi impropri, anche con modifica della distribuzione interna;



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- consolidamento strutturale di solai e volte, rifacimento dei solai (esclusi quelli voltati in pietra) senza modifiche del piano di imposta; consolidamento e ripristino di rampe scale interne ed esterne;
- consolidamento delle murature perimetrali e di spina (strutture verticali) e delle fondazioni con eventuali modeste sostituzioni del sistema strutturale;
- risanamento o realizzazione di vespai aerati per lo isolamento dei P.T.;
- ricostruzione filologica di parti dell'unità edilizia eventualmente crollate o demolite.

Nel complesso con le categorie di intervento “b1” e “c1” non è possibile effettuare interventi che comportino, anche per parti, una radicale sostituzione della tipologia edilizio-distributiva e strutturale.

C2) Restauro

A livello generale la categoria del restauro ha la stessa definizione di quella di “risanamento conservativo” ma si applica in fabbricati dove sono identificabili consistenti valori storico-architettonici.

Rispetto al “risanamento conservativo” (“c1”) il “restauro”, sulla base del rilevamento storico-archeologico del manufatto ed al fine di evidenziare meglio gli elementi di autonomia e scansione tra i fattori originari e quelli aggiuntivi, potrà per quest'ultimi prevedere opere edilizie di carattere più radicale.

Per alcune parti dell'organismo edilizio potranno essere consentite opere di modifica della tipologia edilizio-distributiva e strutturale.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

d1) Ristrutturazione edilizia ex L.R. n. 25

Gli interventi di ristrutturazione edilizia a livello generale, sono “quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”.

I relativi progetti dovranno essere corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi non comportino:

- a. la totale sostituzione dell'organismo edilizio esistente;
- b. incrementi del volume e della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c. compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché gli elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d. mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c., ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale.

- e. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

d2) Ristrutturazione edilizia ex L. 457

La definizione generale della ristrutturazione edilizia d2 è la stessa di cui alla precedente voce.

La categoria "d2" comprende le stesse opere edilizie della "d1", oltre all'eventuale aumento della SLA secondo le modalità previste dalle Norme di Piano.

e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di SLA

Il regime di attuazione delle opere di ristrutturazione urbanistica è lo SUA.

A livello generale gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 3° - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 12 – Disposizioni generali

a) destinazioni d'uso

L'edilizia consentita nelle zone residenziali, è limitata ai seguenti usi:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici esercizi;
- ospitalità turistica costituita da Alberghi e Residenze turistico-alberghiere;
- attrezzature pubbliche

Potranno essere ammessi inoltre, quando non siano in contrasto con il carattere-residenziale della zona e dei singoli lotti fabbricati per:

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali al dettaglio e con sup. inferiore a 600 mq.;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti d'igiene e di polizia urbana e le leggi vigenti;
- autorimesse.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Sono comunque tassativamente escluse dalle zone residenziali l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi (in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per il legno, ferro e quelli per i lavori di carpenteria e simili) i depositi di materiale infiammabile, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, sia incompatibile con tale destinazione o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

a) tipologia edilizia

la presente norma non è applicabile alle zone omogenee di tipo "A" ex D.M. 1444/1968 per le quali vige la specifica disciplina di cui al successivo art. 13.

Gli organismi residenziali possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare.

Non sono ammessi alloggi di superficie utile netta inferiore a mq. 50.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di cantinola o ripostiglio di superficie minima mq. 4, posto anche ad un piano diverso dell'alloggio. In tal caso la superficie della suddetta cantinola o ripostiglio sarà computabile nel calcolo della superficie netta dell'alloggio nella misura massima di mq. 5 anche qualora la relativa superficie risultasse, di fatto maggiore.

Ogni alloggio dovrà, inoltre, essere dotato di posto auto (all'aperto o in struttura), tali dotazioni necessarie sono di natura pertinenziale ed il loro uso è connesso direttamente a quello dell'alloggio.

E' consentita la realizzazione di posti auto privati in numero esuberante rispetto al numero degli alloggi, tali attrezzature non saranno gravate da vincolo di pertinenzialità ma pur sempre assoggettate a vincolo trascritto di destinazione d'uso.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

La tipologia residenziale, oltre a rispettare le norme nazionali e comunali di igiene edilizia e quelle per il contenimento dei consumi energetici, dovrà, di massima, garantire che ogni unità abitativa abbia riscontro d'aria per una opportuna ventilazione naturale e, pertanto, sia di tipo passante.

Sempre di massima sono escluse soluzioni con alloggi meno esposti.

Le presenti norme di definizione tipologica si applicano anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In tale ipotesi, con esclusione oltre che delle zone omogenee di tipo "A" come sopra precisato anche di quelle definite di tipo "B" dal P.R.G. sulla scorta del disposto dal D.M. 1444/1968, dovrà provvedersi alla dotazione di posti auto pertinenziali uno per ciascuna delle unità immobiliari risultanti da frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, entro un raggio non superiore a mt. 300 dall'immobile, qualora l'intervento determini un aumento del carico insediativo e limitatamente alla consistenza dell'aumento stesso.

b) commercio

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle presenti norme nonché dal Piano di Sviluppo o di Adeguamento della rete commerciale formato ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426 e successive modificazioni.

c) Norme particolari

Gli articoli che seguono contengono norme particolari riferite alle varie Zone A, B e C.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 13 – Norme particolari per le zone A

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

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 14 – Norme particolari per le zone B

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

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

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

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

Zone B1, B2, e B5

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

If : 0,15 mc/mq

H max : 4,50 mt

Dc : 5,00 mt

S min : 2.000 mq



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Rc : 10%

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

Zone B3 – B4

Non sono ammesse nuove costruzioni.

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

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

Zona B6 / B9

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Zona B7

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

Zone B8 – B10

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

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

Zone B11 – B12 – B13 – B14

Non sono ammesse nuove costruzioni.

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 15 – Norme particolari per le zone C

Le zone di cui al presente titolo comprendono le aree del territorio Comunale destinate all'espansione residenziale ma non ancora sostanzialmente urbanizzate e edificate.

Esse dunque sono destinate alla realizzazione di nuovi agglomerati residenziali e per esse il PRG prevede di norma l'obbligo dello SUA.

Le nuove costruzioni devono essere inserite nel paesaggio circostante in armonia con l'assetto morfologico dei siti ed avendo riguardo alle caratteristiche degli insediamenti tipici della tradizione edilizia locale.

I rapporti volumetrici, le caratteristiche tipologiche, l'uso degli elementi formati architettonici (dimensioni delle bucaure, pendenza e tipologia delle falde, eventuale decorazione, ecc.) e costruttivi, nonché l'uso dei materiali e delle cromie, devono tener conto della architettura esistente (alcuni significativi riferimenti tipologici sono individuati nelle tavole di PRG con apposita simbologia).

Con riferimento alle singole zone C dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

Zona C1

La Zona C1 è sottoposta a SUA obbligatorio esteso all'intera zona.

Detto SUA dovrà darsi carico in particolare, sulla base di specifici studi, della definizione dell'assetto idrogeologico del bacino del torrente Coreallo con particolare attenzione allo stato dell'alveo e alla sua strozzatura rilevabile in corrispondenza con la zona D1.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Le aree per servizi di Zona, secondo lo standard di 24/mq ogni 100 mc di costruzione, dovranno essere localizzate preferibilmente nelle aree pianeggianti limitrofe all'alveo del torrente e destinate alla realizzazione di impianti per il verde attrezzato e lo sport.

La configurazione indicata in cartografia di PRG è indicativa.

Il SUA deve darsi carico altresì di recuperare e rendere fruibili i percorsi pedonali verso la Torre Coreallo e verso le aree boscate confinanti.

L'edificazione consentita dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

It : 0,50 mc/mq di cui non più di 0,40 mc/mq per residenza e il

Rimanente per attrezzature

n° piani : max 3

h max : 9,00 mt

Ds : 5,00 mt

L'eventuale edificazione con piani 3ft non potrà superare il 20 % della volumetria complessiva di zona prevista dal SUA:

Zona C1/167

L'edificazione è regolamentata da vigente SUA per l'Edilizia Economica e Popolare le cui previsioni si intendono ricomprese nel PRG.

Zona C2

La Zona C2 è sottoposta a SUA obbligatorio esteso all'intera zona.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Detto SUA dovrà farsi carico in particolare di verificare ipotesi di intervento, contestuali alla realizzazione delle nuove quote volumetriche nella Zona C2, volte ad elevare i livelli di qualità insediativa nella porzione della stessa zona già edificata.

In ogni caso la nuova volumetria dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei dandosi altresì carico di determinare una adeguata soluzione viaria di connessione tra Via La Rocca e Via Magiarda.

Le aree per servizio di zona, secondo lo standard di 24 mq ogni 100 mc di costruzione, dovranno essere localizzate nelle aree di fondovalle, (riva sinistra) del Torrente Crovetto e destinate a verde pubblico, parcheggi, attività sportive.

L'edificazione consentita dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

It : 0,50 mc/mq di cui non più di 0,40 mc/mq per
residenze e il rimanente per attrezzature

h max : 6,00 mt

n. piani : 2

Ds : 5,00 mt

In assenza di SUA sono ammessi sull'edificio di proprietà pubblica con destinazione a casa di riposo, per anziani, denominata "La Quiete" gli interventi di cui all'art. 11, della lettera a) sino alla lettera d2).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

L'eventuale aumento di volume non potrà essere superiore al 20% del volume attuale e destinato al miglioramento dei servizi della struttura esistente, o per l'adeguamento della stessa alla vigente normativa per le case per anziani.

Zona C2/167

L'edificazione è regolamentata da vigente SUA per l'Edilizia Economica e Popolare le cui previsioni si intendono ricomprese nel PRG.

Zona C3

E' consentita l'edificazione con concessione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

If	: 0,20 mc/mq
H max	: 6,00 mt
n. piani	: 2
Ds	: 5,00 mt
S min	: 1.500 mq

Zona C4

La Zona C4 è sottoposta a SUA obbligatorio esteso all'intera zona.

Detto SUA nel rispetto dei valori di carattere ambientale propri della zona d'intervento può prevedere l'utilizzo dell'area evidenziata in cartografia in rosso per l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri:

It : 1,00 mc/mq

H max : 10,00 mt f.t.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

n. piani : 3 f.t.

Ds : 6,50 mt

Df : 10 mt

La rimanente area può mantenere l'attuale destinazione a verde o essere sistemata a parco ed attrezzata con strutture di carattere sportivo o ricreativo, pubbliche o private, con possibilità di creazione di piccoli volumi di servizio alle suddette attività.

Nell'ambito di tale sistemazione potranno essere localizzate le aree ed i servizi di zona per l'edilizia residenziale esistente ed in progetto.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 4° - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI O MISTI

Art. 16 – Definizione delle strutture turistico – ricettive

Le zone e/o le attrezzature turistico-ricettive comprendono le “tipologie funzionali” dell’Albergo (A), albergo residenziale (AR) villaggio turistico (VT) e campeggio (C) intese come destinazioni prevalenti. Sono ammesse, a titolo di destinazione accessoria: servizi di interesse collettivo, commercio e pubblici esercizi, autorimesse.

Le zone turistiche si distinguono in:

- di nuovo impianto
- - di consolidamento e/o ristrutturazione

Le tipologie suddette sono così di seguito definite:

A – Albergo

In base alla L.R. 1982/11 gli alberghi forniscono alloggio ai clienti di unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali accessori, con l’esclusione della cucina o posto di cottura.

Rispetto alla superficie lorda abitabile complessiva dell’attrezzatura alberghiera dovrà essere riservata una percentuale minima del 15% per i servizi comuni.

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente:

- reception – portineria – cucina – sala ristorante e/o comune con bar.

Possono essere previste inoltre:

- palestra, sala ginnastica, sauna, piscina coperta, beauty farm e simili;
- dancing, tavernetta e simili;
- parcheggi coperti, interrati o fuori terra;



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- galleria commerciale.

Qualora compatibili con le norme di zona potranno anche essere realizzati servizi commerciali connessi all'albergo residenziale ed aperti al pubblico.

Nelle pertinenze esterne potranno essere realizzate, le seguenti attrezzature complementari:

- parcheggi all'aperto
- piscine all'aperto
- campi da tennis
- altre attrezzature sportive.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto od all'aperto è di n. 1 posto auto per ogni camera, maggiorata di n. 5 posti auto per il personale.

AR – Albergo residenziale (o Residenza Turistico-Alberghiera)

In base alla L.R. 1982/11 gli alberghi residenziali sono aziende turistiche che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina o posto cottura.

Gli alberghi residenziali potranno essere aggregati secondo il tipo del residence alberghiero, ovvero disaggregati secondo il tipo dell'insediamento sparso.

Gli alberghi residenziali potranno, in base all'ottavo e nono comma dell'art. 3 L.R. n. 11/82, essere gestiti come dipendenze delle strutture alberghiere, e in tale caso non richiedono superfici riservate ai servizi comuni.

Rispetto alla SLA complessiva dell'albergo residenziale dovrà essere riservata una percentuale minima del 10% per i servizi comuni.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente:

- reception
- sala comune di almeno 4 mq. per unità
- zona bar.

Qualora compatibili con le norme di zona potranno anche essere realizzati servizi commerciali connessi all'albergo residenziale ed aperti al pubblico.

Nelle pertinenze esterne potranno essere realizzate le seguenti attrezzature complementari:

- parcheggi all'aperto
- piscine all'aperto
- campi da tennis
- altre attrezzature sportive.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto od all'aperto, è di n. 1 posti auto per ogni camera, maggiorata di n. 56 posti auto per il personale.

C- Campeggi – (Aziende ricettive all'aria aperta)

Sono aziende ricettive all'aria aperta di servizi pubblici a gestione unitaria che, con l'osservanza di quanto previsto dalla L.R. n. 7/93 offrono ospitalità al pubblico in aree recintate ed attrezzate per fornire alloggio sia in propri allestimenti minimi sia in spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, ai sensi dell'art. 2 della citata legge e in base alle caratteristiche degli impianti ivi determinate, si distinguono secondo le seguenti tipologie:



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- villaggi turistici
- campeggi
- parchi per vacanze.
- Le caratteristiche tipologiche delle piazzole e i loro parametri edilizi dovranno osservare quanto specificato nelle tavole A, B, C, D e E allegate alla legge regionale n. 11/82 come modificate anche da successivi provvedimenti in materia.

Dovrà essere assicurata la gestione unitaria dei complessi estesa anche a eventuali servizi di ristorazione, spaccio, bar, e rimessaggio dei mezzi di pernottamento.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 17 – Zone turistiche di consolidamento

Il presente PRG si propone, in generale, l'obiettivo di riqualificare le attrezzature ricettive esistenti sia sotto il profilo qualitativo e della dotazione di servizi integrativi, che per quanto attiene la soglia dimensionale ottimale, che nelle differenti tipologie, concentra un'economicità di esercizio.

A tal fine il PRG individua sia alcune zone denominate T zone di mantenimento e consolidamento delle attrezzature ricettive, già oggi esistenti, sia specificatamente gli esercizi alberghieri nelle zone A e B da mantenere e potenziare.

Ciò al fine anche, in queste ultime zone di:

- consentire l'eliminazione e/o promuovere la delocalizzazione, mediante trasformazione di destinazione d'uso, di quelle aziende obsolete che si collocano in situazione micro-urbanistiche tali da non consentire un effettivo recupero funzionale.

Gli esercizi alberghieri di tipo A ed AR esistenti nel territorio del Comune di Spotorno ed in funzione all'entrata in vigore della presente normativa, sono confermati e ad essi sono consentiti i seguenti interventi edilizi al fine del miglioramento nelle dotazioni e degli standards qualitativi, con vincolo di destinazione alberghiera per anni quindici, fermo restando che nelle zone turistiche la quota di destinazione a funzioni ricettive, costituendo la destinazione della zona medesima, potrà essere modificata solo attraverso una variante o un nuovo piano:



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

1 – Esercizi alberghieri compresi nelle zone A

E' fatta salva la disciplina contemplata dalla vigente strumentazione urbanistica particolareggiata. Sugli immobili, dove i piani particolareggiati dei centri storici consentono interventi di ristrutturazione edilizia, sono inoltre ammessi ampliamenti volumetrici in coerenza e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici. Tali ampliamenti, realizzabili nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 p.to 1) del D.M. n. 1444/1968, saranno esclusivamente in altezza e non potranno superare di norma cm. 50. Potranno essere ammesse sopraelevazioni sino a cm. 100, se tali interventi trovano giustificazione da un'analisi morfologica e tipologica della zona di intervento.

Dovranno comunque essere rispettate e riproposte le pendenze delle falde dei tetti preesistenti.

Nella zona A2, centro Storico a Monte è previsto un intervento per la realizzazione di un albergo residenziale con 120 posti letto, con le caratteristiche che saranno definite dal piano particolareggiato di zona.

2 – Esercizi alberghieri compresi nelle zone B

Oltre gli interventi previsti dalla specifica normativa della zona in cui sono comprese le attrezzature ricettive esistenti, potranno ampliare del 33% la superficie coperta Sc con altezza max 4 metri da destinare a servizi alberghieri.

Inoltre per un miglioramento della ricettività alberghiera sono possibili i seguenti interventi:

- distanze dai confini 5 mt.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- distanze tra fabbricati, se non in aderenza 10 mt.
- numero piani 3
- altezza max di colmo 11 mt.
- rapporto aree a verde – aree edificate 25%

L'edificazione secondo i parametri sopra elencati deve comunque osservare il rispetto di quanto disposto dall'art. 8 p.to 2) del D.M. n. 1444/1968.

Le aziende ricettive munite di aree pertinenziali non edificabili possono utilizzare le stesse per la collocazione di strutture di servizio quali campi da tennis, calcetto, piscine, giochi per ragazzi, senza la costruzione di strutture costituenti volumi edilizi.

3 – Esercizi alberghieri compresi nelle zone T

Zona T1

- 1) Gli interventi sugli edifici esistenti per i quali sono consentite le tipologie turistiche-ricettive “A” o “AR” (ex ricovero Opera Pia Siccardi, a levante della strada provinciale n. 45 “per Voze”, e ambito a ponente della medesima strada provinciale) e quelli di riordino urbanistico delle aree di pertinenza sono soggetti al rilascio di concessione edilizia convenzionata coordinata al nuovo assetto viario:

- 2) La ristrutturazione dell'esistente ex ricovero dell'Opera Pia Siccardi ed il riordino urbanistico delle aree di pertinenza sono soggetti al rilascio di concessione edilizia convenzionata al nuovo assetto viario.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- 3) Le destinazioni ammesse per l'ex ricovero dell'Opera Pia Siccardi sono:
- A) residenza, per una porzione organica dell'immobile non superiore a mc. 9.350 con vincolo di mantenimento del volume e dell'altezza massima, e con la possibilità di incrementare la superficie lorda abitabile;
 - B) albergo o albergo residenziale (ex articolo 3 – commi 2 e 5 – della legge regionale 4 marzo 1982 n. 11 e successive modificazioni), per una porzione organica dell'immobile non inferiore a mc. 3.300, con la possibilità di incrementare la superficie coperta attuale entro un massimo del 30% e nel rispetto dell'altezza massima esistente al fine di favorire l'adeguamento della struttura agli standard normativi vigenti in materia di strutture turistico-ricettive.
- 4) Per l'ex ricovero dell'Opera Pia Siccardi le parti dell'immobile a destinazione ricettiva ed a destinazione residenziale non devono essere comunicanti.
- 5) Per l'ex ricovero dell'Opera Pia Siccardi, al piano terra, è altresì ammessa la destinazione commerciale bar ristorazione.
- 6) Per l'edificio a ponente della strada provinciale n. 45 "per Voze", con concessione edilizia convenzionata, allo scopo di un miglioramento della ricettività alberghiera è ammessa la

sopraelevazione di un piano con altezza massima lorda di m. 3,50 e superficie pari alla superficie dell'ultimo piano.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Zone T2 e T3

Nella zona T2, oltre agli interventi contemplati dall'art. 11 (eccettuato il p.to a), e nella zona T3, in alternativa a quanto consentito dall'art. 12 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato le cui disposizioni costituiscono parte integrante della presente disciplina, le attrezzature ricettive esistenti potranno ampliare del 33% la superficie coperta Sc con altezza max di 4 metri da destinare a servizi alberghieri.

Per tutti gli esercizi alberghieri, è ammessa la sopraelevazione di un piano con altezza massima lorda di m. 3,50, superficie pari alla superficie dell'ultimo piano e distanza minima dai fabbricati di m. 10 o m. 3 se nessuna delle pareti fronteggianti è finestrata, con la possibilità di una copertura a falda, con imposta alla linea di gronda, ai sensi dell'art. 10 della presente normativa.

In alternativa negli edifici con copertura a terrazza, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche della costruzione, potrà essere costruito un tetto a padiglione con manto di copertura in ardesia o laterizi, e con pendenza massima del 45%, con possibilità di altezza interna superiore a m. 2,70, con imposta non superiore a m. 1,00 sulla linea di estradosso dell'ultimo solaio. All'interno del nuovo volume potranno essere localizzate nuove camere nel rispetto della normativa igienico-

sanitaria di settore. Tutti i volumi tecnici installati sulla copertura dovranno essere localizzati all'interno della sagoma del tetto.

Negli edifici con corpi a diversa altezza questi potranno essere ricomposti per un massimo di due piani, con altezza massima lorda di m. 3,50 a piano, senza aumento di superficie coperta.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Sono possibili interventi, con concessione convenzionata, di ristrutturazione urbanistica, con ampliamento fino al 50% della superficie coperta Sc, da destinare a nuove camere, previa approvazione di un S.O.I. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanze da strade 5 mt
- distanze dai confini 5 mt
- distanze tra fabbricati, se non in aderenza 10 mt
- numero piani 3
- altezza max di colmo 11 mt
- rapporto aree a verde – aree edificate 25%

L'edificazione secondo i parametri sopra elencati deve comunque osservare il rispetto di quanto disposto dall'art. 8 p.to 2) del D.M. n. 1444/1968.

Le aziende ricettive munite di aree pertinenziali non edificabili possono utilizzare le stesse per la collocazione di strutture di servizio quali campi da tennis, calcetto, piscine, giochi per ragazzi, senza la costruzione di strutture costituenti volumi edilizi.

Nella zona T2 il complesso “Palace” rimane regolamentato dal vigente S.U.A., approvato dalla Regione Liguria.

Nella zona T3 sui volumi esistenti, già destinati a colonie marine, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con diradamento turistico (la riduzione del volume sarà definita, per ogni A.I.O., nelle forme di attuazione dello S.U.A. che fisserà anche le altezze dei volumi senza mai superare quelle preesistenti) ed obbligo di adeguamento ambientale.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Nei medesimi volumi lo S.U.A. potrà consentire una destinazione mista di tipo turistico-ricettiva (destinazione funzionale A o Ar dell’Art. 16) e residenziale, tale destinazione, comunque, non potrà essere estesa a più del 60% del volume complessivo previsto in ogni A.I.O.

La zona f24, all’interno della zona T3, è destinata a servizi turistici e connessi alla balneazione e talassoterapia per la parte compresa tra l’Aurelia e la strada di collegamento con il Merello: la relativa edificazione deve essere inferiore alla quota dell’Aurelia.

La porzione di f24 compresa tra la strada del Merello e l’area Pv3 è destinata a servizi sportivi; i relativi fabbricati pubblici o di uso pubblico devono osservare le prescrizioni tipologiche dell’art. 28.

Standards per parcheggi privati

Nel rispetto di quanto previsto nel precedente articolo 16 la dotazione minima da realizzarsi al coperto e all’aperto è di n. 1 posti auto per ogni nuova camera, oltre quelli previsti per il personale

di servizio, nella misura di n. 1 posti auto ogni 5 camere, e comunque nella quantificazione prevista dall'art. 2 della L. n. 122/1989.

Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità, per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purchè entro un congruo raggio, e realizzati in forma consortile su aree private, oppure in vani interrati realizzati, in parte, anche al di sotto di aree pubbliche o destinate a servizi pubblici (zone F, zone P),



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

con superficie di copertura, conforme a tutti i requisiti di sicurezza vigenti in materia, purchè attraverso convenzione venga garantito l'uso pubblico dell'area in soprasuolo.

Standards per parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi pubblici vengono localizzate nella zona F3, parco della Magiarda, e nella zona f5, campo da calcio in parco Monticello, con la costruzione di due autorimesse interrate pubbliche.

Tali superfici sono aggiuntive alle eventuali aree con destinazione a parcheggio pubblico realizzare a seguito di interventi privati.

Art. 18 – Zone Turistiche di nuovo impianto

Al fine di promuovere la realizzazione di nuove attrezzature turistiche il PRG individua tre tipologie di zona di nuovo impianto:

Zona Ta e Tv : per l'insediamento di alberghi, alberghi residenziali e residence;

Zona Tc : Per l'insediamento di campeggi e in generale delle Aziende ricettive all'aperto.

Per ciascuna zona è fatto obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

Zona "TA1 e viabilità – servizi"

La Zona TA1 è sottoposta a SUA unico.

Detto SUA, nell'ambito delle prescrizioni di zona del PTC Paesistico e tenuto conto della opportunità di conservare un'adeguato margine di distacco dal Torrente Coreallo dovrà provvedere



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

a integrare l'edificazione prevista con aree destinate ad attrezzature per lo spettacolo, il tempo libero, il turismo.

Le aree per i servizi di zona dovranno rispettare lo standard di 24 mq ogni 100 mc di edificazione e dovranno essere reperite all'interno della zona stessa o nelle aree a servizi limitrofe e ricomprenderanno anche le destinazioni richiamate al precedente comma.

La configurazione delle aree a servizi all'interno della zona riportata in cartografia è solamente prescrittiva.

Il SUA dovrà prevedere una destinazione funzionale dei fabbricati relativi alla tipologia alberghiera residenziale non inferiore a un quarto della volumetria complessiva mentre la rimanente potrà avere le destinazioni di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

Zona Ta2

La Zona Ta2 è sottoposta a S.U.A. obbligatorio esteso all'intera Zona.

Detto S.U.A. può prevedere per l'esercizio alberghiero esistente evidenziato col simbolo "r1" il potenziamento di detta struttura tramite un incremento volumetrico non superiore a mc. 3.000 della propria volumetria con volumi destinati esclusivamente al potenziamento e riqualificazione dell'attività ricettiva esistente, col vincolo di destinazione d'uso per 10 anni dalla data di ultimazione lavori.

Detti volumi dovranno essere strutturalmente collegati all'edificio esistente e dovranno essere localizzati a monte dello stesso.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

L'edificio sito lungo la Salita ai Frati evidenziato in cartografia col simbolo "r2", nel rispetto dei valori storici ed architettonici propri può essere, nell'ambito di detto S.U.A., ristrutturato per una riconversione dello stesso in una struttura di carattere ricettiva alberghiera o di servizio di carattere ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere il recupero del manufatto con la demolizione degli elementi impropri e superfetativi, ed un restauro di carattere conservativo degli elementi di maggior pregio architettonico.

I nuovi volumi di servizio necessari per una riconversione delle strutture potranno essere localizzati all'esterno delle strutture esistenti, collegati strutturalmente e funzionalmente alle stesse, ma con

altezza massima non superiore alle altezze esistenti, e non potranno avere volumetria, tra interrati e fuori terra, superiore a 6.000 mc.

Le aree per i servizi di zona per i due ampliamenti dovranno essere reperite all'interno della zona omogenea Ta2.

L'area evidenziata a parcheggio (col simbolo P) dovrà prevedere in superficie l'utilizzo quale parcheggio pubblico e verde pubblico.

La superficie destinata a parcheggio non potrà essere superiore del 50% della superficie complessiva dell'area.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

E' prevista la possibilità di utilizzo dell'interrato per costruzione di autorimesse private, a più livelli, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno, escludendo la possibilità di alterare sostanzialmente le quote del terreno quali risultano alla data di adozione della presente norma.

Le aree non interessate dagli interventi suddetti troveranno sistemazione a verde, anche privato.

Zona Tv1

La zona Tv1 è sottoposta a S.U.A. obbligatorio esteso alla intera zona.

Detto S.U.A. nell'ambito delle prescrizioni del PTCP e tenuto conto delle esigenze di tutelare la parte rivolta a mare del versante interessato della quale si dovranno preservare le caratteristiche per evitare la saldatura del tessuto edificato esistente entro ed oltre il confine amministrativo, dovrà provvedere a tal fine idonee soluzioni progettuali.

Le aree per i servizi di zona dovranno rispettare lo standard di 24 mq ogni 100 mc. di edificazione e dovranno essere reperiti all'interno della zona stessa e in particolare modo destinati a verde attrezzato.

La configurazione delle aree a servizi all'interno della zona riportata in cartografia di PRG è indicata mentre ha invece contenuto prescrittivo la perimetrazione dell'area entro cui potrà essere collocata l'edificazione.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Il SUA dovrà prevedere una destinazione funzionale dei fabbricati relativi alla tipologia alberghiera e alberghiera residenziale non inferiore ai tre quarti della volumetria complessiva mentre il rimanente quarto potrà avere le destinazioni di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

L'edificazione consentita dovrà rispettare inoltre i seguenti parametri edilizi.

It : 0,30 mc/mq

H max : 6,00 mt

N° piani : 2 (max)

Ds : 5,00 mt

Zone Tc1/Tc2/Tc3

Tipologia funzionale ammessa: Aziende ricettive all'aperto. Concessione convenzionata.

Parametri edilizi:

If : 0,080 mc/mq (per le costruzioni permanenti)

H max : 4 mt

N° piani : 1
Ds : 4 mt
Sm : 10.000 mq (per nuovi insediamenti)

Sono consentiti per le costruzioni esistenti da convertire a scopo turistico, gli interventi di tipo d2 ex art. 11. E' altresì ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso dei fabbricati e delle relative pertinenze e per i medesimi sono consentiti gli interventi di tipo b1 e b2, c1 e c2, d1.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Ciò vale anche se essi sono in contrasto con le destinazioni di zona e in particolare per i fabbricati a destinazione artigianale compresi in Tc2 e realizzati secondo le prescrizioni del precedente PRG è ammesso l'adeguamento nel rispetto dei parametri edilizi sopra riportati.

Art. 19 – Zone artigianali e commerciali

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

a) destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Attività Artigianali

- Per la trasformazione dei minerali e la lavorazione dei metalli, meccanica leggera, di precisione, elettronica, elettromeccanica, alimentare, tessile, abbigliamento, del legno, arredamento, della carta, della plastica e della gomma, delle costruzioni e degli impianti, della riparazione dei beni durevoli, di consumo, dei veicoli e simili;
- Attività Commerciali
- Aree e fabbricati destinati all'esposizione e commercializzazione dei prodotti anche se non strettamente legati al ciclo produttivo dell'azienda;



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- Attività direzionali
- uffici amministrativi, tecnici e di servizio correlati alla conduzione delle attività industriali, commerciali o di deposito;
- Magazzini di deposito
- Magazzini di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, o semplice manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionale, anche non strettamente collegate alle attività produttive.
- b Tipologia edilizia

Almeno il 50% della SLA dovrà essere all'altezza minima interna di cm. 450.

I corpi di fabbrica dovranno essere i risultati della aggregazione di singole unità immobiliari di non meno di 100 mq. e di non più di 500 mq. di SL utilizzabile.

Salvo differenti indicazioni delle singole norme di zona l'H massima non potrà superare i cm. 750.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della SLU totale) potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- commercio al dettaglio fino ad un massimo del 5% del totale
- uffici fino ad un massimo del 25% del totale
- servizi aziendali ed interaziendali.

Le urbanizzazioni minime sono le seguenti:



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- pubbliche 10% della superficie del lotto di intervento destinato a verde pubblico e parcheggio, con la precisazione che non meno del 5% deve essere attrezzato a parcheggio.

Nel caso di destinazioni d'uso commerciali le dotazioni di standard dovrà essere rapportata a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 art. 5 p. 2.

- pertinenziali n. 1 posto per automezzo commerciale ogni 100 mq. di S lorda.

a) Tutela ambientale

Ogni insediamento di natura artigianale nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità delle emissioni liquide, solide, gassose, secondo le disposizioni ed i parametri delle autorità competenti.

Una relazione tecnica sul ciclo di lavorazione previsto e sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione dovrà essere allegata alla richiesta di concessione.

Sono comunque escluse le attività considerate insalubri ed espressamente indicate dal D.M. Sanità del 19.11.81 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).

L'innocuità delle emissioni e la salubrità delle lavorazioni sono le condizioni primarie perché venga concessa la realizzazione degli impianti artigianali.

b) Prescrizioni particolari



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Zone D1/D2/D3

La nuova edificazione, da realizzarsi con concessione convenzionata, dovrà rispettare i parametri che seguono:

Rc	: 25%
Sm	: 2.000 mq
H max	: 7,50 mt
N° piani	: 2
Ds	: 4 mt



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 20 – Fascia litoranea

La fascia litoranea è suddivisa dal PRG in tre zone denominate L1, L2, Lp.

Essa comprende il sistema dell'arenile e, in alcuni tratti la prima fascia di territorio costiero (comunque all'interno della fascia dei 300 metri, del Decreto Galasso).

Le zone suddette sono sottoposte a SUA di iniziativa pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse.

In particolare i SUA delle zone L1 e L2 dovranno prevedere:

- la ristrutturazione edilizia e urbanistica delle costruzioni in esso ricomprese;
- la realizzazione di autorimesse interrato, qualora le stesse siano in grado di non pregiudicare la copertura vegetale esistente.

In attesa della approvazione di SUA sono consentite installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors) disciplinati da speciali regolamenti comunali.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 5° - ZONE AD USO AGRICOLO

Art. 21 – Disposizioni generali

Nelle zone ad uso agricolo sono consentiti con concessione edilizia esclusivamente costruzioni al servizio della agricoltura, dell'allevamento e della forestazione, fabbricati rurali, attrezzature per macchine agricole, stalle, fienili, il tutto commisurato alle normali esigenze del fondo agricolo sul quale i fabbricati stessi debbono servire, ad abitazioni per gli addetti all'agricoltura.

Le costruzioni di cui al 1° comma saranno consentite solo se in presenza di un lotto minimo di superficie di mq. 3.000.

Le zone agricole sono suddivise dal PRG in:

Zone E1: a destinazione agricolo produttiva

Zone E2: di tipo tradizionale o misto

Zone E3: prevalentemente boschive

Zone E4: di tutela e salvaguardia ambientale.

Per ciascuna di esse gli articoli che seguono dispongono circa le relative prescrizioni d'intervento.

Valgono comunque le seguenti disposizioni generali:

a) Concessione ad edificare

La richiesta delle costruzioni di cui al precedente comma 1° deve essere corredata da una relazione tecnico-illustrativa delle finalità perseguita dalla quale risulti la oggettiva congruità e coerenza e strumentalità delle costruzioni medesime in relazione alle caratteristiche e alle dimensioni del fondo



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

nel quale ha luogo l'esercizio, anche soltanto part-time, della attività agricola da parte del proprietario e/o del conduttore.

Il rilascio di concessioni edilizie per la realizzazione di abitazioni, anche derivanti da operazioni di recupero sul patrimonio edilizio esistente, è condizionato alla sottoscrizione di un atto unilaterale con cui il concessionario si impegna a mantenere coltivato il fondo annesso alla residenza.

Previo apposito atto di asservimento dell'un fondo all'altro, ai fini urbanistici, da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da notificarsi al Comune, è ammesso il trasferimento a favore del fondo sul quale avviene la costruzione dei volumi competenti ad altro fondo, entro un raggio non superiore a metri 300 con centro nel fabbricato da realizzare ad esclusione delle aree incluse in zone boschive e di salvaguardia ambientale.

d) Edifici e impianti esistenti

Negli edifici esistenti alla data di adozione della variante del PRG nelle zone agricole e funzionalmente connessi alla conduzione dei fondi rustici possono essere autorizzati (indipendentemente dall'estensione del fondo di proprietà e fatte salve le situazioni e le esigenze ambientali dei luoghi e delle costruzioni) interventi di rinnovamento e di trasformazione anche non conservativo indipendentemente dalla destinazione originaria dei singoli locali: tali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-edilizio dei fabbricati, devono essere sostenuti in un volume massimo non superiore al 20% di quello esistente alla data dell'adozione del PRG.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

I suddetti ampliamenti possono altresì essere consentiti per i fabbricati di tipo produttivo purchè tali ampliamenti non superino il 20% della superficie coperta esistente e siano di genere adeguato alle caratteristiche produttive degli edifici.

Per i fabbricati di tipo produttivo si intendono non solo quelli destinati alle attività artigianali ed annessi impianti, magazzini e depositi bensì anche quelle altre attività (per esempio turistiche, di ristoro o altro) finalizzate alla produzione di reddito.

c) Caratteristiche costruttive

Gli interventi di adeguamento igienico e funzionale, in tutte le zone E, devono essere attuati i termini tali da non alterare i caratteri tipologici della tradizione locale.

I restauri e/o i ripristini degli edifici agricoli esistenti devono avvenire rispettando i caratteri architettonici tradizionali.

In particolare è fatto divieto di mutare l'inclinazione delle coperture, di usare intonaci plastici, di coprire le murature in pietrame a vista, di usare tegole in cemento, amianto-cemento e lamiera per le coperture.

Anche le nuove costruzioni dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici tradizionali delle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio ed avere come riferimento la tipologia nell'edilizia locale rurale.

d) Agriturismo

In tutte le zone agricole è ammessa la possibilità di esercitare attività agri-turistiche nell'ambito delle costruzioni esistenti.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Qualora dette costruzioni siano localizzate in zona ISMA del PTCP è ammesso, al fine del loro adeguamento, l'incremento del 20% del volume esistente mentre se localizzate in zona ANIMA sono ammessi gli interventi di cui all'art. 11 esclusi a) ed e).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 22 – Zona E1: Agricolo – produttiva

La zona E1 è destinata prevalentemente a coltivazioni ad ortofrutta, uliveto e vigneto.

Le tipologie funzionali ammesse sono la casa rurale con annessi agricoli e la residenza primaria collegata alla conduzione part – time dei fondi.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime di concessione edilizia secondo le prescrizioni indicate all'art. 21.

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti indici:

Residenza if		: 0,03 mc/mq
Attrezzature if		: 0,02 mc/mq
	H max	: 6,5 mt
	Ds	: 6 mt
	Sm	: 5.000 mt
Serre	Sc	: 10% area disponibile
	H max	: 4 mt
	Ds	: 3 mt



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 23 – Zona E2: Agricola tradizionale o mista

La zona E2 presenta le stesse destinazioni funzionanti e tipologiche della Zona E1 con una minore densità insediativa che il PRG vuole mantenere: il suo carattere è dunque quello del mantenimento dell'insediamento sparso e la classificazione del PTCP è ISMA.

L'edificabilità nella zona è assentibile mediante diretta concessione di edificare con i seguenti indici:

E2/a, parametri:

- residenza if : 0,01 mc/mq sino ad un massimo di 500 mc
- attrezzature if : 0,02 mc/mq inclusi magazzini e locali accessori

E2/b, parametri:

- residenza if : 0,01 mc/mq sino ad un massimo di 300 mc
- attrezzature if : 0,01 mc/mq inclusi magazzini e locali accessori.

E' ammesso l'utilizzo dell'indice fondiario per il residenziale e per le attrezzature di lotti contigui dalla zona F2/b alla zona E2/a.

Per li altri parametri si fa riferimento a quanto stabilito per la Zona E1.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 24 – Zona E3: Boschiva

Le zone E3, prevalentemente inedificate ed in massima parte boscate sono considerate di interesse agricolo da salvaguardare e potenziare essenzialmente attraverso lo strumento del Piano Zonale Agricolo ai sensi della legge n. 1.102 del 03.12.1971, non solo come funzione produttiva (agricolo, forestale e zootecnica), ma anche come salvaguardia degli squilibri idrogeologico e ecologico.

Nell'ambito delle zone sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica:

- a) opere di rimboschimento nei boschi radi o sui versanti circostanti a forte erosione superficiale;
- b) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti;
- c) opere di rimodellatura del suolo per la bonifica di zone a forte erosione.

Gli interventi previsti sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica dovranno attenersi alle caratteristiche vegetazionali originarie o più appropriate al sito, alle disposizioni del PTCP della RL (assetto vegetazionale) e comunque alle buone norme delle discipline botaniche e forestali.

Per questo motivo l'attuazione di interventi di trasformazione, oltre alle pratiche agro-forestali consuetudinarie, è condizionata da:

- relazione botanica specifica
- parere del Corpo Forestale.

Nell'ambito delle Zone E3 è consentito il recupero e la ristrutturazione delle costruzioni esistenti ma non la realizzazione di nuovi fabbricati e di impianti serricoli.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 25 – Zona E4: di tutela ambientale

La Zona E4 comprende la porzione di territorio Comunale sita al di sopra dell'Autostrada dei Fiori e da sottoporre a tutela ambientale e paesistica.

In essa è consentito:

- il rimboschimento, la coltivazione del bosco con essenze idonee ai caratteri originari del sito, la regimazione delle acque superficiali;
- le opere di bonifica idrogeopedologica;
- l'attrezzatura di percorsi escursionistici, ippici e ginnici;
- la realizzazione di piazzole per la sosta, palestre all'aperto, zone di gioco bambini, recinti di sosta cavalli.

Il vincolo paesistico si sovrappone come elemento aggiuntivo per indirizzare, sotto il profilo qualitativo, la progettazione degli interventi.

I contenuti del vincolo sono i seguenti:

- 1) Tutela della copertura vegetale con particolare riferimento alle essenze proprie del paesaggio;
- 2) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente le categorie ammesse sono la "c", e "c2", con riferimento al precedente art. 11 per quanto attiene il rispetto degli elementi architettonici e dei materiali originari;
- 3) Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo ed opere di riporto, in qualunque opera di



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

trasformazione, con scavi di altezza massima non superiore a 200 cm.; i muri dovranno essere in pietrame a secco con altezza massima di cm. 200.

Anche per la zona E4 valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 24.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 6° - Aree speciali, vincolate, per la viabilità e i servizi

Art. 26 – Aree speciali e /o vincolate

Il PRG prevede l'apposizione su talune aree di vincoli o prescrizioni di tutela e salvaguardia in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree stesse.

Tali vincoli sono di norma finalizzati a:

- la salvaguardia di beni culturali ambientali
- la tutela dei giardini
- la tutela di manufatti storici e/o archeologici
- la riproposizione di vincoli del PTC paesistico.

In particolare il PRG individua la zona del Monte Mao come Zona SP costituente un importante elemento di connessione paesistica del nuovo “assetto turistico interno” da ricollegare con le Zone PU per la realizzazione di un sistema parco di livello urbano e comprensoriale.

La zona è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità che potrà essere esercitata a meno di accordi tra i proprietari e la P.A., da regolamentare in apposite convenzioni.

Tali accordi dovranno contemplare:

- contributi del Comune e degli operatori turistici per le migliorie necessarie;
- la pubblica accessibilità regolamentata;
- il divieto di recinzione delle aree boscate;
- la realizzazione dei percorsi e delle piazzole;



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

- La realizzazione delle strutture turistiche connesse che saranno realizzate nella porzione di Zona SP ricompresa (tav. 7) nella Zona ISMA del PTU con SUA obbligatorio e tipologia funzionale e parametrizzazione edilizia di cui all'art. 18 – Zone Tc.

Il tracciato della Strada Romana compreso nella zona SP riferito agli elementi ed alle zone di valore storico-paesistico dal PTCP della Regione Liguria, oltreché da vincolo della Soprintendenza ai Beni Archeologici, sarà oggetto di uno specifico progetto unitario volto a perseguire le seguenti finalità:

- tutelare i reperti materiali ancora presenti mediante una campagna archeologica;
- realizzare un tracciato viario di collegamento tra Bergeggi e Spotorno, con careggiata massima di metri 3 in alcuni tratti distinto rispetto a quello originario;
- realizzare alcune zone di sosta e di belvedere.

Il progetto unitario di sistemazione della fascia di rispetto della Strada Romana, soggetto al regime obbligatorio dello SUA, dovrà avere particolare cura delle modalità di inserimento paesistico e dei provvedimenti idrogeologici per la stabilizzazione del versante.

Le scelte e la formazione di tale SUA, andranno concordate preventivamente con la Soprintendenza Archeologica.

La Zona Spl Litoranea

La zona Spl è destinata ad attività ricettive, commerciali e di pubblico esercizio e a tal fine è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale ma non l'inverso.

Gli interventi ammessi sono quelli dell'art. 11 esclusi a) ed e).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Nel complesso denominato “Alga Blu” è ammesso, con SUA nei limiti indicati in cartografia, l'intervento di ricostruzione ed ampliamento al fine di realizzare un centro polifunzionale: Centro congressi – bar – ritrovo – commercio.

Detto SUA dovrà osservare i seguenti parametri edilizi:

h max mt. 12.00

piani max n. 4

vol. max mc. 8.000



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 26 bis – Viabilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

Tali strade minori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 27 – Allineamenti

Con riferimento a quanto previsto dall'articolo 2 del D.L. 30.04.1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), le strade sono classificate nei seguenti tipi:

- A. Autostrade
- B. Strade extraurbane principali
- C. Strade extraurbane secondarie
- D. Strade urbane di scorrimento
- E. Strade urbane di quartiere
- F. Strade locali.

Agli effetti della loro definizione è fatto formale rinvio alle disposizioni d'uso al citato articolo 2.

Richiamata ogni altra prescrizione in materia di costruzione e tutela delle strade recata dagli articoli 26,27,28 e 29 del Regolamento al Codice delle Strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495, le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a. 60 mt. Per strade di tipo A
- b. 40 mt. Per strade di tipo B
- c. 30 mt per strade di tipo C
- d. 20 mt per strade di tipo F



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

La distanza dal confine stradale, nei centri abitati da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta non possono essere inferiori a:

- a. 30 mt per le strade di tipo A
- b. 20 mt per le strade di tipo D
- c. 10 mt per le strade di tipo E ed F.

La destinazione urbanistica delle fasce di rispetto, salvo il vincolo di inedificabilità, è la stessa della zona di PRG prospiciente.

Nell'ambito delle fasce di rispetto sono consentite opere sul patrimonio edilizio esistente di categoria C1 – C2 a seconda delle caratteristiche proprie del fabbricato.

Inoltre, salvo i casi di fabbricati con specifici valori storico-ambientali, è consentita la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica (categoria "e") con spostamento del corpo di fabbrica fuori della fascia di rispetto per particolari ragioni di realizzazione della viabilità.

In questo caso il volume di nuova edificazione, soggetto al regime obbligatorio del Piano di Recupero, dovrà avere la stessa SLA del volume da demolirsi.

Distacco minimo dalle strade pubbliche per ogni manufatto comprese serre, ricoveri attrezzi $D_s = 3,00$ mt salvo più precise indicazioni di zona.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco D_s minimo è stabilito in cm. 100, con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 28 – Aree a servizi

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

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

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

(f) – Servizi di zona

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

L'edificazione deve altresì rispettare i seguenti parametri urbanistici:

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

Volume massimo 100 mc. e n. 2 manufatti

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

sup. coperta : mq. 1200
n. piani interrati : 1
h max : quota attuale campo da calcio

F) Servizi generali ed impianti tecnologici



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

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

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

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

Tali manufatti devono rispettare i seguenti parametri:

h. max 3 mt.

Volume massimo 100 mc. e n. 2 manufatti.

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

a) ed e).



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

F1 – Ricovero anziani

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

h max: mt. 12,00

n. max piani: n. 3

Ds min: mt. 5,00

Ft - Tiro a volo

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

h max: mt 3,00

n. piani: max 1

Volume massimo 100 mc.

Fabbricati 2

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

Sup. coperta max utilizzabile : mq. 6350

n. piani interrati : 1

h max : quota attuale parco Monticello

F 10 – Centro di Talassoterapia

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 29 – Edifici pubblici

Le aree destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche sia esistenti e confermate dal PRG sia di nuovo impianto saranno acquisite al patrimonio comunale mediante esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari a scomputo di eventuali oneri di urbanizzazione. L'utilizzazione delle aree per la edificazione delle attrezzature ivi localizzate avverrà mediante concessione sui progetti singoli ovvero previa approvazione dello SUA nei casi di maggiore complessità ovvero di aree comprendenti attrezzature di differenti classi di uso o le cui caratteristiche tipologiche dovessero discostarsi dalle indicazioni contenute nelle norme di PRG. Su tali aree potranno altresì essere rilasciate dal Comune concessioni di edificare per fabbricati destinati a servizi pubblici o di uso pubblico agli Enti istituzionalmente competenti sempre nel rispetto dei commi precedenti.

Le opere di infrastrutturazione primaria pubblica quali le reti idriche, fognizie, telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, possono essere assentite in tutte le zone di PRG senza l'obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio-urbanistico, o della specifica zonizzazione di piano.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 30 – Parcheggi ed autorimesse

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

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

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

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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

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

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Titolo 7° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 31 – Norme finali

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme e non in contrasto con esse, al fine dell'attuazione del PRG si farà riferimento alle leggi emanate o che saranno emanate dopo l'adozione del presente PRG in materia urbanistico-edilizia, nonché ai Regolamenti Comunali Vigenti, in particolare al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 32 – Precedenti autorizzazioni

L'entrata in vigore del presente PRG comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termini di tre anni dalla data del loro inizio.

Art. 33 – Entrata in vigore del PRG

Il presente PRG entra in vigore dopo la Pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, successivamente all'emissione del Decreto di Approvazione del Presidente della Giunta Regionale.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 34 – Varianti connesse

Le varianti al PRG connesse ad uno SUA in conseguenza ai maggiori approfondimenti progettuali riscontrabili in sede di adozione del medesimo sono pubblicate ed approvate con le stesse modalità relative allo Strumento Urbanistico Attuativo.

Si considerano varianti al PRG connesse a Strumenti Urbanistici Attuativi quelle previste all'art. 8 della L.R. 8 Luglio 1987 n. 24.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

Art. 35 – Conferenza dei Servizi

Si intendono recepiti dalla presente variante i progetti approvati in sede di Conferenza dei Servizi indetta in occasione delle manifestazioni Colombiane del 1992.



COMUNE DI SPOTORNO PROVINCIA DI SAVONA

P.R.G. COMUNALE VARIANTE

A seguito revisione ex L.R. 7/74

Adeguato al VOTO C.T.U R.L. 606/94 approvato con
D.P.G.R. Ligure N. 356 del 29.05.1996

NORME DI ATTUAZIONE

**MODIFICATE A SEGUITO STIPULA ACCORDO DI
PROGRAMMA 23 APRILE 1999**

**- MODIFICA ART. 10 – ART. 12 LETT. b DELLE NORME
DI ATTUAZIONE (approvazione con Decreto presidente della
Giunta Provinciale n. 35281 del 19.06.2000)**

**MODIFICATO A SEGUITO APPROVAZIONE DEL
PROGRAMMA TURISTICO**

Aggiornato settembre 2001