



COMUNE DI SPOTORNO  
Provincia di Savona

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ORIGINALE**

**COPIA**

**N. 58 DEL 20 DICEMBRE 2011**

**OGGETTO VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.  
PRONUNCIA SULLE OSSERVAZIONI.**

L'anno **DUEMILAUNDICI**, addì **VENTI** del mese di **DICEMBRE** alle  
ore **21,00** presso la Sala Palace - Via Aurelia n. 121.

Previa consegna ai Consiglieri Comunali dell'avviso di convocazione  
contenente l'Ordine del Giorno, come da dichiarazione del Messo Comunale, si è  
riunito il Consiglio Comunale, **in sessione straordinaria** seduta pubblica di  
prima convocazione.

**Risultano**

			<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
<b>1</b>	<b>CALVI</b>	<b>GIAN PAOLO</b>	<b>SI</b>	
<b>2</b>	<b>MINETTI</b>	<b>ANDREA CARLO</b>	<b>SI</b>	
<b>3</b>	<b>GIUDICE</b>	<b>GIAN LUCA</b>	<b>SI</b>	
<b>4</b>	<b>RICCOBENE</b>	<b>FRANCESCO</b>	<b>SI</b>	
<b>5</b>	<b>MARINELLI</b>	<b>ANTONIO</b>	<b>SI</b>	
<b>6</b>	<b>FIORINI</b>	<b>MATTIA</b>	<b>SI</b>	
<b>7</b>	<b>ARIENTI</b>	<b>FRANCO GIUSEPPE, MARIO</b>	<b>SI</b>	
<b>8</b>	<b>TOZZINI</b>	<b>LUIGI</b>	<b>SI</b>	
<b>9</b>	<b>VITELLARO</b>	<b>GIUSEPPE</b>	<b>SI</b>	
<b>10</b>	<b>OLIVIERI</b>	<b>FABIO</b>		<b>SI</b>
<b>11</b>	<b>ZUNINO</b>	<b>CRISTIANO</b>		<b>SI</b>
<b>12</b>	<b>MAGNONE</b>	<b>VALTER ALDO</b>	<b>SI</b>	
<b>13</b>	<b>BONASERA</b>	<b>FRANCESCO</b>	<b>SI</b>	
<b>Totale N.</b>			<b>11</b>	<b>2</b>

Partecipa il Segretario Generale Dott. **FERRANDO Silvano**.

Il Signor **CALVI Gian Paolo - Sindaco** - assunta la Presidenza e  
constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in  
discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE. PRONUNCIA SULLE OSSERVAZIONI.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Udita** la relazione del Sindaco Presidente Sig. Gian Paolo Calvi e gli altri interventi come da allegato al presente atto;

**Dato atto che durante la discussione della pratica in oggetto, il Consiglio Comunale è stato sospeso per l'illustrazione dell'argomento da parte dei tecnici e quindi riaperto.**

**Premesso:**

- che con deliberazione del Consiglio n. 115 del 23.12.2010 veniva adottata la **Variante parziale all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;**

- che la deliberazione di cui al punto precedente unitamente agli elaborati tecnici costituiti da:

- a) Allegato A - Relazione Illustrativa, con allegata planimetria (elaborato di analisi);
- b) Allegato B - Stralcio art. 12 N.T.A. vigente e variante;
- c) Allegato C - Planimetria: strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art.12 delle N.T.A. per le zone A2 e B;

depositati in libera visione al pubblico presso la segreteria comunale per il periodo dal 23.02.2011 al 25.03.2011 al fine di permettere, nei trenta giorni successivi, la presentazione di osservazioni a chiunque vi abbia interesse;

- che l'Avviso di deposito degli atti veniva pubblicizzato mediante la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n.8 del 23.02.2011, all'Albo Pretorio Comunale in data 23.02.2011 e mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici;

- che l'Avviso di deposito degli atti è stato altresì pubblicato sul quotidiano "LA STAMPA" cronaca di Savona il giorno 14.10.2011 riaprendo con esso, i termini di pubblicazione e di presentazione delle osservazioni dal 17.10.2011 al 15.12.2011;

- che durante tale periodo sono pervenute le seguenti osservazioni:

<b>N.</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Nominativo</b>
1	05.04.2011	3678	Pastorino Costruzioni s.a.s.
2	05.12.2011	14206	Ufficio Urbanistica - Comune di Spotorno
3	05.12.2011	14207	Ufficio Urbanistica - Comune di Spotorno

**DATO ATTO:**

- che in merito alle osservazioni sopra citate l'Arch. Conte Laura di Finale Ligure, in qualità di redattore della variante in argomento in data 09.12.2011 prot. n. 14344 ha depositato relazione contenente le controdeduzioni alle sopra citate osservazioni, il cui contenuto si richiama integralmente e che si allega al presente atto sotto la lettera "A", da cui si evince quanto segue:

<b>OSSERVAZIONE N°</b>	<b>PARERE</b>
1 Pastorino Costruzioni s.a.s.	Da accogliere
2 Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno	Da accogliere
3 Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno	Da accogliere

**RITENUTO:**

- sulla scorta delle indicazioni di cui sopra di controdedurre alle osservazioni presentate nel seguente modo:

**OSSERVAZIONE N. 1** presentata da Pastorino Costruzioni s.a.s. in data 05.04.2011 prot. n. 3678:

Considerato:

- che il complesso immobiliare oggetto dell'osservazione prospetta su aree cortilizie di proprietà privata il cui accesso risulta delimitato con sbarramento mobile;
- che l'area in esame risulta collocata in ambito periferico;
- che tali caratteristiche differenziano l'area oggetto di osservazione rispetto ai rimanenti ambiti comunali per i quali la variante normativa in argomento ha inteso introdurre una limitazione al cambio di destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terra.

**OSSERVAZIONE N. 2** presentata da Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno in data 05.12.2011 prot. n. 14206:

Considerato che la volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di uniformare la disciplina dei piani terreni delle strutture alberghiere che hanno ottenuto lo svincolo ai sensi della L.R. 1/2008, con quella operante sugli immobili ricadenti negli stessi ambiti, per uniformità di indirizzo pianificatorio, e per un principio di perequazione sugli immobili, si ritiene di introdurre in tale sede la modifica alla normativa oggetto di variante, tra l'altro già proposta in sede di variante al Programma Turistico Comunale.

**OSSERVAZIONE N.3** presentata da Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno in data 05.12.2011 prot. n. 14207:

Con l'accoglimento di tale osservazione l'applicazione dei principi voluti dall'Amministrazione Comunale ed oggetto della presente variante normativa, nonché l'applicazione della normativa stessa risulta meglio definita, senza dare adito ad interpretazioni non univoche.

**Espletate le votazioni separate per osservazione, risulta quanto di seguito:**

**OSSERVAZIONE N. 1**

<b>Presenti in aula</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti favorevoli</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti contrari</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>
<b>Astenuti</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>

**OSSERVAZIONE N. 1 - ACCOLTA** per le motivazioni sopra specificate;

**OSSERVAZIONE N. 2**

<b>Presenti in aula</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti favorevoli</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti contrari</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>
<b>Astenuti</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>

**OSSERVAZIONE N. 2 - ACCOLTA** per le motivazioni sopra specificate;

**OSSERVAZIONE N. 3**

<b>Presenti in aula</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti favorevoli</b>	<b>n.</b>	<b>11</b>
<b>Voti contrari</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>
<b>Astenuti</b>	<b>n.</b>	<b>==</b>

**OSSERVAZIONE N. 3 - ACCOLTA** per le motivazioni sopra specificate;

**DATO ATTO** che la pratica in argomento è stata discussa nella seduta del giorno 09.12.2011 dalla Seconda Commissione Consigliare Permanente;

**VISTE :**

- La Legge 7.8.90 n. 241 come modificata dalla Legge 24.11.2000 n. 340 e dalla Legge 11.02.2005 n. 15;
- La Legge Regionale 24.03.1999 n. 9 e s. m. e i.;
- La Legge Regionale n. 9 del 24.03.1983;
- La Legge Regionale n. 36 del 04.09.1997 e s.m.ed i.;

**EVIDENZIATA** la competenza dell'Organo Consigliare, ai sensi dell'art. 42 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

**ACQUISITO** il parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., allegato al presente atto;

**VISTO** l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

### **DELIBERA**

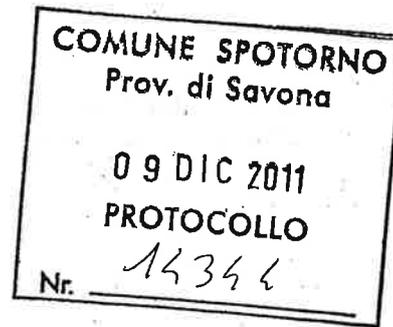
**Per le motivazioni citate in premessa e sulla scorta delle votazioni, come sopra effettuate:**

- 1) DI ACCOGLIERE**, per le motivazioni in premessa specificate, **l'OSSERVAZIONE N. 1** presentata da Pastorino Costruzioni s.a.s. in data 05.04.2011 prot. n. 3678;
- 2) DI ACCOGLIERE**, per le motivazioni in premessa specificate, **l'OSSERVAZIONE N. 2** presentata da Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno in data 05.12.2011 prot. n. 14206;
- 3) DI ACCOGLIERE**, per le motivazioni in premessa specificate, **l'OSSERVAZIONE N. 3** presentata da Ufficio Urbanistica – Comune di Spotorno in data 05.12.2011 prot. n. 14207;
- 4) DI APPROVARE**, conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni di cui sopra, il nuovo testo dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. (Allegato "A") nonché la Tavola "C", in sostituzione della Tavola "C", Tavola che viene allegata all'originale del presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 5) di demandare** all'Area Urbanistica l'esecuzione di tutti gli atti conseguenti l'approvazione del presente provvedimento.

### **S U C C E S S I V A M E N T E**

**Con separata votazione, con voti unanimi favorevoli 11, contrari nessuno, astenuti nessuno, su 11 consiglieri presenti e votanti, voti resi ed espressi nei modi di legge, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. 267/2000 e s.m.i.**

Arch. Laura CONTE  
- studio tecnico -  
Via T. Pertica, 25  
17024 Finale Ligure (SV)  
tel/fax 019/695884  
laura\_conte@libero.it



**Oggetto:** Variante parziale all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Piano Regolatore Generale: Relazione del tecnico incaricato in merito alle osservazioni pervenute.

### **Premessa**

La Variante parziale all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Piano Regolatore Generale, adottata con delibera di C.C. n. 115 del 23.12.2010, è stata depositata, unitamente agli elaborati tecnici costituenti la stessa, in libera visione al pubblico presso la segreteria comunale per il periodo di trenta giorni consecutivi decorrenti dal 23.02.2011, previo avviso affisso all'Albo Pretorio comunale.

Il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione.

I termini di pubblicazione sono stati riaperti in data 17.10.2011 a seguito di pubblicazione avvenuta sul quotidiano La Stampa del 14.10.2011.

A seguito dell'avvenuta pubblicazione della Variante in oggetto sono pervenute al protocollo comunale:

- osservazione n.1, presentata in data 05.04.2011, prot. n. 3678, entro i termini di legge, da parte del Geom. Bartolomeo Pastorino, in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della Società "Pastorino Costruzioni S.a.s. di Pastorino Geom. Bartolomeo & C.", proprietaria di locali siti al piano terra del complesso edilizio denominato "Rivamare" in fregio alla Via Berninzoni.
- osservazione n.2, presentata in data 05.12.2011, prot. n. 14206, da parte del geom. Corrado Scrivanti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-Edilizia Privata del Comune di Spotorno.
- osservazione n.3, presentata in data 05.12.2011, prot. n. 14207, da parte del geom. Corrado Scrivanti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-Edilizia Privata del Comune di Spotorno.

**OSSERVAZIONE N.1**, in data 05.04.2011, prot. n. 3678, da parte del Geom. Bartolomeo Pastorino, in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della Società "Pastorino Costruzioni S.a.s. di Pastorino Geom. Bartolomeo & C."

### **Contenuti dell'Osservazione**

Si richiama integralmente il testo dell'osservazione allegata alla presente e di seguito se ne riassume il contenuto.

*Osservazione n.1: Si richiede venga disposto lo stralcio della sottozona B14 ovvero e quanto meno del complesso edilizio residenziale Rivamare sito in fregio alla Via T. Berninzoni dalla operatività della approvata variante parziale all'art.12 NTA relativa al mutamento della destinazione d'uso dei piani terreni. (...) in quanto si osserva che:*

- (...) i locali di proprietà, pur rientrando nella sottozona B14 non fanno parte del "centro storico a monte" in quanto di recente costruzione;
- (...) come indicato e descritto dal redattore nella sottozona B14 non sono presenti strade pedonale e marciapiedi;
- (...) il complesso edilizio residenziale denominato Rivamare in alcun modo "prospetta direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico" essendo circondato su tutti i lati da area privata e condominiale;
- (...) il piano terra di detti edifici (...) era stato costruito con pavimento in solaio aerato al di sopra del piano cantine.

### **Parere tecnico sull'osservazione n. 1**

Si premette che la Variante in oggetto è finalizzata di garantire il consolidamento ed il potenziamento delle funzioni commerciale ed artigianale nelle zone per insediamenti residenziali, introducendo una limitazione al cambio di destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terreno e prospettanti direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico.

Per "locali posti al piano terreno e prospettanti direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico" si sono intesi quelli facenti parte di un'unità immobiliare collocata al piano terreno ed aventi, alla data di adozione della Variante normativa parziale in oggetto, di cui alla D.C.C. n. 115 del 23.12.2010:

- almeno una parete perimetrale confinante con strade o spazi pubblici o di uso pubblico;
- dislivello medio tra pavimento interno degli stessi e strada non superiore a cm. 80.

Il divieto al cambio di destinazione d'uso in residenziale introdotto dalla Variante in oggetto è stato limitato alle zone urbanistiche ed ai tratti di strade o spazi pubblici o di uso pubblico che già presentano, per destinazioni d'uso in atto ai piani terra, carattere commerciale e/o artigianale meritevole di tutela.

Tenuto conto che:

- a) i locali posti al piano terra del complesso edilizio denominato "Rivamare" in fregio alla Via Berninzoni, oggetto dell'osservazione, ricadono in sottozona urbanistica B14;

- b) relativamente alla sottozona urbanistica B14, nel tratto delimitato a sud - ovest dalla strada Antica Romana ed a sud - est da via Tommaso Berninzone, sono state rilevate le seguenti caratteristiche (cfr. Allegato A - Relazione illustrata con allegata planimetria):
- DESTINAZIONE D'USO ATTUALE DEI PIANI TERRA: gli edifici che si affacciano su via T. Berninzone sono in parte costituiti da ingressi condominiali, in parte da attività commerciali (due bar/pasticceria/gelateria e un ristorante/pizzeria)
  - EDIFICI / LOCALI PUBBLICI: assenti
  - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE: presenti
  - STRADA PEDONALE: assente
  - STRADA VEICOLARE: Via Tommaso Berninzone a doppio senso di marcia; marciapiede presente a tratti saltuari, nei tratti dove assente il marciapiede, il percorso pedonale è evidenziato unicamente da apposita segnaletica sulla sede stradale;
- c) nella sottozona urbanistica B14, l'ambito delimitato a sud - ovest dalla strada Antica Romana ed a sud - est da via Tommaso Berninzone, all'interno del quale ricadono i locali oggetto dell'osservazione, è risultato, per destinazioni d'uso già in atto ai piani terra, meritevole di tutela per le finalità espresse dalla variante normativa adottata.

Rilevato che:

- il complesso immobiliare oggetto dell'osservazione prospetta su aree cortilizie di proprietà privata il cui accesso risulta, quantomeno in parte, delimitato con sbarramento mobile;
- tale sbarramento mobile preclude, di fatto, l'accesso alle aree cortilizie private per quanti non utilizzino gli esercizi commerciali del piano terreno o le unità immobiliari residenziali sovrastanti;
- il complesso immobiliare oggetto dell'osservazione risulta collocato in ambito periferico;
- tali caratteristiche differenziano l'area oggetto di osservazione rispetto ai rimanenti ambiti comunali per i quali la variante normativa in oggetto ha inteso introdurre una limitazione al cambio di destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terra.

Sentita l'Amministrazione Comunale,

si propone l'accoglimento dell'osservazione n. 1, in quanto la stessa non contrasta con gli interessi e le considerazioni di carattere generale che hanno presieduto alla formazione della variante in oggetto e si propone pertanto la conseguente modifica della Tavola: **ALLEGATO C - Planimetria - Strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. per le zone A2 e B, nei seguenti termini:**

- esclusione, dall'ALLEGATO C - Planimetria - Strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. per le zone A2 e B, delle aree cortilizie private retrostanti Via Berninzone ed il cui accesso risulta delimitato con sbarramento mobile.

In conseguenza alla proposta di accoglimento dell'osservazione n.1, le limitazioni di cui alla variante in oggetto permangono, relativamente al complesso edilizio denominato "Rivamare", unicamente per i locali posti al piano terreno e confinanti con simbolo grafico (retino in colore arancione) riportato sulla Tavola Allegato C' (Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art.12 delle N.T.A. per le zone A2 e B)

**OSSERVAZIONE N.2**, in data in data 05.12.2011, prot. n. 14206, da parte del geom. Corrado Scrivanti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-Edilizia Privata del Comune di Spotorno.

### **Contenuti dell'Osservazione**

Si richiama integralmente il testo dell'osservazione allegata alla presente e di seguito se ne riassume il contenuto.

*Osservazione n.2: Al fine di uniformare la disciplina dei piani terreni degli alberghi non assoggettati al vincolo di destinazione d'uso con quella operante sugli immobili ricadenti negli stessi ambiti, con la presente si propone la seguente modifica del testo adottato:*

### **TESTO ADOTTATO:**

*"Tale limitazione:*

- *non si applica agli interventi di trasformazione alberghiera oggetto di specifica disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio, di cui alla Variante al Programma Turistico adottata con D.C.C. n. 14 del 15.03.2010;*
- *è da ritenersi prevalente:*
  - a) *sull'art.5 comma 1 della L.R. n.24/2001;*
  - b) *sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A1 (centro storico a mare);*
  - c) *sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A2 (centro storico a monte)."*

### **MODIFICA PROPOSTA:**

*"Tale disposizione è da ritenersi prevalente:*

- a) *sull'art.5 comma 1 della L.R. n.24/2001;*
- b) *sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A1 (centro storico a mare);*
- c) *sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A2 (centro storico a monte);*
- d) *sulla disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio relativa agli alberghi non assoggettati a vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.1/2008 e ricadenti in zone urbanistiche di tipo B, nonché ad ogni altra normativa comunale che risulti in contrasto con le presenti disposizioni."*

### **Parere tecnico sull'osservazione n. 2**

Richiamati i contenuti dell'osservazione e le premesse in essa riportate, si propone l'accoglimento dell'osservazione n. 2 in quanto la stessa non contrasta con gli interessi e le considerazioni di carattere generale che hanno presieduto alla formazione della variante in oggetto e si propone pertanto la conseguente modifica del testo dell'adottata Variante all'art.12 delle NTA.

**OSSERVAZIONE N.3**, in data in, data 05.12.2011, prot. n. 14207, da parte del geom. Corrado Scrivanti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica-Edilizia Privata del Comune di Spotorno.

### **Contenuti dell'Osservazione**

Si richiama integralmente il testo dell'osservazione allegata alla presente e di seguito se ne riassume il contenuto.

*Osservazione n.3: (...) verificato che il citato art. 12 e la Tavola C' (Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art.12 delle N.T.A. per le zona A2 e B) così come proposto, vista la molteplicità di delle casistiche che potrebbero potenzialmente presentarsi in fase applicativa, potrebbero non raggiungere compiutamente la finalità di limitare il cambio di destinazione d'uso in residenziale di tutti i locali posti al piano terreno con affaccio diretto su strade o spazi pubblici o di uso pubblico nelle zone in questione, si propone di adottare i seguenti affinamenti alla Variante di che trattasi:*

- *predisporre una nuova Tavola C (Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art.12 delle N.T.A. per le zona A2 e B) nella quale siano individuati graficamente ed in maniera puntuale tutti i prospetti degli edifici i cui locali si intendano effettivamente limitare al cambio di destinazione d'uso in residenziale;*
- *rielaborare il testo dell'art.12 in argomento sulla scorta delle finalità prefissate dalla Variante, definendo altresì la prevalenza gerarchica della nuova Tavola C su qualsiasi altra norma esistente che risulti in contrasto con detta nuova tavola C.*

### **Parere tecnico sull'osservazione n. 3**

Richiamati i contenuti dell'osservazione e le premesse in essa riportate, si propone l'**accoglimento** dell'**osservazione n. 3** in quanto gli affinamenti proposti non contrastano con gli interessi e le considerazioni di carattere generale che hanno presieduto alla formazione della variante in oggetto e si propone pertanto le conseguenti modifiche sia al testo normativo che alla tavola C dell'adottata Variante all'art.12 delle NTA.

### **CONCLUSIONI**

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, nei termini più sopra specificati, si propongono:

- *rielaborazione della Tavola Allegato C (Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art.12 delle N.T.A. per le zona A2 e B)*
- *rielaborazione del testo della adottata Variante all'art.12 delle N.T.A.*

Finale Ligure, 6 dicembre 2011

Arch. Laura CONTE



Proposta di rielaborazione del testo adottato conseguente all'accoglimento  
delle osservazioni pervenute

**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 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 purché non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purché non in contrasto con le norme dei regolamenti d'igiene e di polizia urbana e le leggi vigenti;
- autorimesse.

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 la destinazione o in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.

Al fine di garantire il consolidamento ed il potenziamento delle funzioni commerciale ed artigianale, nelle seguenti zone per insediamenti residenziali:

- intera zona A1 (centro storico a mare)
- zona A2 (centro storico a monte) e zone B3, B4, B5, B6, B7, B11, B12, B14, nei limiti individuati graficamente nella Tavola grafica Allegato C' (*Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. per le zone A2 e B*)

non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terreno e prospettanti direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico.

Tale disposizione è da ritenersi prevalente:

- a) sull'art.5 comma 1 della L.R. n.24/2001;
- b) sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A1 (centro storico a mare);
- c) sui commi 5 e 6 dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato B) del Nuovo Piano Particolareggiato della zona A2 (centro storico a monte);
- d) sulla disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio relativa agli alberghi non assoggettati a vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.1/2008 e ricadenti in zone urbanistiche di tipo B, nonché ad ogni altra normativa comunale che risulti in contrasto con le presenti disposizioni.

La Tavola Allegato C' (*Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui*

all'art. 12 delle N.T.A. per le zone A2 e B) ha prevalenza gerarchica su qualsiasi altra norma esistente che risulti in contrasto con la stessa.

Per "locali posti al piano terreno e prospettanti direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico" si intendono quelli facenti parte di un'unità immobiliare collocata al piano terreno ed aventi, alla data di adozione della Variante normativa parziale di cui alla D.C.C. n. 115 del 23.12.2010:

- dislivello medio tra pavimento interno degli stessi e strada non superiore a cm. 80;
- almeno una parete perimetrale confinante con strade o spazi pubblici o di uso pubblico, se ricadenti in zona A1 (centro storico a mare);
- almeno una parete perimetrale confinante con il simbolo grafico (retino in colore arancione) riportato sulla Tavola Allegato C' (*Planimetria strade e spazi pubblici ove operano le limitazioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. per le zone A2 e B*)

Per i vani posti al piano terreno e non prospettanti direttamente su strade o spazi pubblici o di uso pubblico, il mutamento della destinazione d'uso in residenziale, comportante anche la realizzazione di nuove unità abitative, è ammesso alle seguenti condizioni:

- la superficie minima netta dell'unità abitativa non sia inferiore a mq. 50,00 per le zone B e non inferiore a mq. 45 per le zone A1 ed A2;
- l'affaccio avvenga su spazio aperto privato (corte o giardino), anche di tipo condominiale, con l'esclusione di semplici cavedi;
- vengano impiegati materiali e finiture esterne coerenti con le preesistenze ed il contesto;
- non sia modificata la sagoma dell'edificio intendendosi, per tale, il contorno che viene ad assumere l'edificio finito, sia in pianta che in elevazione;
- non siano modificate le caratteristiche formali e strutturali dell'edificio;
- siano rispettati i requisiti igienici previsti dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- i nuovi volumi abitativi oggetto di recupero non siano ottenuti mediante scavi o sbancamenti di terreno.

a) tipologia edilizia

(omissis)

## **ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 58 DEL 20 DICEMBRE 2011**

### **OGGETTO VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE. PRONUNCIA SULLE OSSERVAZIONI.**

#### **SINDACO**

“Abbiamo anche in sala i tecnici che se si volesse chiedere dei chiarimenti tecnici sono disponibili, quindi potremo anche interrompere il Consiglio comunale.

Come abbiamo già affrontato nella Commissione Urbanistica questa Variante parziale all'articolo 12 riguarda i piani terra per quanto concerne le attività commerciali.

Ci sono state fatte delle osservazioni, questa Variante era stata presentata il..., era stata approvata in Consiglio Comunale il 23 dicembre 2010, sono state fatte delle osservazioni da parte di un privato e da parte anche dell'ufficio tecnico urbanistica e riguardano una parte, il privato che riguarda la parte di via Berninzone riguardante una piazzetta, una piazza dove, una piazza privata, dove la Variante del 2010 indicava come vincolo all'interno di questa proprietà privata. Siccome questo intervento da parte dell'amministrazione comunale è un intervento che logicamente deve riguardare le parti pubbliche, e quindi tutti gli esercizi o tutte quelle attività che vengono, che sono rivolte verso una strada pubblica, una piazza pubblica, un qualcosa che comunque è pubblico in questo caso la volta scorsa la pianta, cioè l'indicazione era stata anche fatta e il vincolo era stato anche fatto su questa piazzetta e esclusivamente privata, quindi il privato che ha presentato l'osservazione, questa osservazione è, come è stato detto in Commissione, da parte della Giunta e della maggioranza viene accolta. Nel contempo vengono anche chiarite e messe diciamo in una posizione di potere essere affrontate tre attività commerciali che erano tre attività alberghiere che erano state svincolate e che purtroppo per una serie di ragioni anche tramite la Regione che ci aveva respinto, non respinto il fatto di non accettare lo svincolo ma stralciate per l'intervento di proseguo dell'iter perché lo svincolo era stato già accettato. Il proseguo dell'iter per potere poi procedere a tutte quelle azioni burocratiche che sono necessarie per fare l'intervento di modifica, quindi anche in questo caso noi con questa modifica all'articolo 12 andremo a sanare una situazione che è rimasta purtroppo in standby e quindi daremo una risposta anche ai cittadini che in questo caso sono in attesa da più di un anno a questa risposta.

Se c'è qualcuno che vuole intervenire. Il Consigliere Magnone”.

#### **Consigliere MAGNONE Valter**

“Allora prendo atto di queste osservazioni che sono state fatte e quindi il discorso del privato che non si poteva intervenire sul privato, quindi prendo atto.

Voglio solo però una domanda visto che avete detto questo che riguarda dove le attività non hanno una, come si può dire, una fronte sul pubblico, se questo, questa variante che noi andiamo ad approvare adesso interesserà poi futuramente, nel futuro quello che potrebbe essere via Laiolo quindi la palestra, o potrebbe interessare anche gli uffici via Delle strette, quindi vicino alla nuova costruzione comunale vicino al condominio che sta nascendo adesso. Ecco solo una precisazione. Sennò vorrei che ci fosse una distinzione ecco. Cioè se noi con

questo andiamo a permettere anche ad altre attività di potere diventare eventualmente, cioè non attività, uffici commerciali che poi un domani possono diventare abitazioni”.

**Consigliere BONASERA Francesco**

“Signor Sindaco, la parola. Sarebbe credo opportuno, consiglio un intervento da parte dell’Ufficio Urbanistico considerato che l’osservazione numero due spiegava bene il concetto espresso dal Consigliere Magnone a proposito della cartografia che abbiamo visto in Commissione. Se siete d'accordo”.

**SINDACO**

“Certo, l’ho detto prima, sono presenti i tecnici che possono dare risposte tecniche, questo se necessario, prego il geometra Scrivanti di..., interrompo il Consiglio Comunale e diamo la parola ai tecnici per potere dare una spiegazione più tecnica o all’architetto anche”.

**Consigliere BONASERA Francesco**

“Allora io chiedo scusa perché non essendo tecnico devo... allora mi sembra di avere capito come diceva il geometra Scrivanti che quando abbiamo questa deliberazione del 23 ottobre noi abbiamo escluso, praticamente non si era parlato di quello che potrebbe essere via Laiolo e non si era parlato di quello che potrebbe essere via Delle strette. Quindi noi al momento non abbiamo ancora una, possiamo dire una regolamentazione, non abbiamo ancora deciso se, cioè se lasciare, cioè se devono essere uffici o se possono eventualmente da uffici diventare case. Al momento, giusto? Al momento è così”.

**SINDACO**

“Finisci, finisci”.

**Consigliere BONASERA Francesco**

“Niente, quindi dico se eventualmente visto che al momento non siamo ancora io dico una forma di tutela, proprio per evitare che un domani ci siano degli abusi, perché sappiamo tutti che certo è molto più conveniente forse vendere delle case che costruire, fare dei negozi dove non c’è, l’abbiamo sempre detto nei vari anni indietro che non c’è possibilità, secondo noi di sviluppo, o di altre cose, quindi chiediamo che eventualmente venga formulato un’altra sorta o un Consiglio Comunale dove si andrà più nello specifico a limitare delle zone, cioè perché non venga cambiata la destinazione d’uso”.

**SINDACO**

“Sì, intanto il Consiglio comunale è riaperto considerato che sono terminati gli interventi tecnici. Dobbiamo dire che su questo c’è stato anche un accenno in Commissione Consiliare, ed è stato anche spiegato da parte del tecnico che prendendo atto di questa osservazione che è giusta come osservazione, che però nell’itinerario di questo intervento non è possibile inserirlo perché altrimenti non avremmo potuto procedere in questo senso. Però dobbiamo anche dire che sono due interventi per esempio, parliamo di via Delle strette e parliamo di via Laiolo, sono due interventi che sono in itinere, non sono ancora finiti, quindi devono essere ancora consegnati, quindi c’è tutto ancora un lavoro da fare quindi non c’è

questa preoccupazione che, e coso, debbo anche dire che su via Laiolo credo che assolutamente non si possa, credo che le regole e le norme non prevedano assolutamente la possibilità di fare una azione di questo genere, quindi li possiamo stare tranquilli. Sull'altro posso dire che, personalmente che possiamo stare tranquilli perché c'è una operazione di scambio di attività e quindi sappiamo già cosa andrà a definire in quella zona, però giustamente credo che questa osservazione deve essere recepita da parte dell'amministrazione farsene sue e poi al momento opportuno proporla e fare eventualmente un aggiornamento della carta ecco".

**Consigliere BONASERA Francesco**

"Grazie".

**SINDACO**

"Se ci sono altri interventi".

**Consigliere BONASERA Francesco**

"Mi associo a quanto detto sia dal Consigliere Magnone che dal Sindaco, noi abbiamo dibattuto in Commissione Urbanistica quindi invito l'amministrazione comunale a fare propria questa osservazione intervenendo entro breve ecco a regolamentare quella zona soprattutto quella delle Strette quindi il mio voto sarà favorevole con questa raccomandazione".

**SINDACO**

"Okay, grazie, quindi metto in votazione, chi è d'accordo alzi la mano. Chi è contrario?"

Queste sono osservazioni che devono essere votate giustamente singolarmente e quindi bisognerà votare, allora la prima osservazione che è quella, osservazione del privato, appunto che viene accolta quindi la votazione, chi è d'accordo? Chi è contrario? Chi si astiene? All'unanimità.

La seconda osservazione che è dell'Ufficio Urbanistico, il Comune di Spotorno, chi è d'accordo alzi la mano, chi è contrario, chi si astiene? All'unanimità.

La terza sempre dell'Ufficio Urbanistico Comune di Spotorno, da accogliere, chi è d'accordo alzi la mano. Contrari? Astenuti? All'unanimità.

Anche qui c'è l'immediata eseguibilità della delibera. Chi è d'accordo? Chi si astiene? Chi vota contro? All'unanimità".

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 58 DEL 20 DICEMBRE 2011**

**PARERI RESI AI SENSI ART. 49 T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267**

---

**OGGETTO VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 12 DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.  
PRONUNCIA SULLE OSSERVAZIONI.**

**Per la regolarità tecnica: si esprime parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Corrado SCRIVANTI**

**Per la regolarità contabile: si esprime parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**F.to =====**

3

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**F.to CALVI Gian Paolo**

**F.to Dott. FERRANDO Silvano**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 124 del T.U. 18/08/2000 n. 267)**

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio on line in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Spotorno, li \_\_\_\_\_ **10 GEN 2012**

**IL MESSO COMUNALE**

**F.to SCIANDRA Pietro**

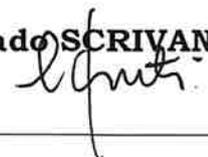
**E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

**10 GEN 2012**

**Li, \_\_\_\_\_**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Corrado SCRIVANTI**



**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a tutti gli effetti essendo decorso il termine di cui al comma 3 dell'art. 134 del Testo Unico 18/08/2000 n. 267.

**Li, \_\_\_\_\_**

**Il Segretario Generale**

\_\_\_\_\_

La presente deliberazione è stata trasmessa ai Capigruppo a norma dell' art. 125 del T.U. 18.08.2000 n. 267 in data \_\_\_\_\_

**10 GEN 2012**