

COMUNE DI SPOTORNO

S.U.A. SOTTOZONA C2A DEL P.R.G. LOCALITA' RIVE

I progettisti:

dott. arch. Giorgio Dagna

dott. arch. Sergio Oliveri

I soggetti attuatori:

All.

i

VARIANTE CONTESTUALE E VARIANTE CONNESSA

Spotorno: novembre 2007

Adeguata alle prescrizioni contenute nel D.P.P. n. 131 del 9/11/2007

COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE CONTESTUALE ALLO S.U.A. DELLA ZONA C” LOCALITÀ RIVE - BURÈ (L.R.24/87 art. 9).

Relazione

La variante contestuale al P.R.G. si articola in 4 punti :

1. Stralcio della zona C2 dell’area sulla quale ricade la casa di Riposo la Quiete (fg. 7 mapp. 110) La necessità di stralciare dalla zona C2 l’area su cui insiste la casa di Riposo La Quiete è dovuta al fatto che per la sua specifica destinazione d’uso , assimilabile a Residenza sanitaria attrezzata convenzionata con il servizio sanitario nazionale ,assume il ruolo di servizio di pubblica utilità e quindi risulta riconducibile alle attrezzature di interesse comune , di cui al D.M. 1444/1968.

L’area suddetta entrerà a fare parte con la sigla F11 delle aree a servizi dello SUG precisamente “Servizi generali ed impianti tecnologici” e sarà normata dall’art. 28 delle Norme di Attuazione dello SUG, integrato ,con l’aggiunta ,in calce del seguente punto:
F11 - R.S.A. “la Quiete”.

Sono ammesse le categorie di intervento alla costruzione esistente indicate all’art. 11 delle Norme di Attuazione dello S.U.G. dalla lettera b1) alla lettera d1).

Non sono consentiti né aumenti di superficie né aumenti di volume , in quanto l’edificio ha già goduto di tali benefici in tempi recenti.

2. Modifica dell’indice territoriale riferito alla residenza .

La zona C2 nel suo complesso ha una superficie pari a 38.304 mq.

Applicando alla superficie di zona l’indice territoriale di 0.4 mc/mq. previsto dallo SUG per la residenza si ottiene un volume residenziale potenziale di 15.322 mc. .

Poiché il volume esistente in zona , con destinazione residenziale è pari a mc. 2.949(2.519 + 430) , il volume residenziale di nuova costruzione ammonterebbe a mc. (15.322 - 2.949)= mc. 12.373.

Considerato:

- Che la maggior parte dei volumi a destinazione residenziale esistente da mantenere ,per la precisione 2.519 mc. , interessano una parte ben definita della zona C2 , per una superficie pari a mq. 3.973 con un indice pari a 0.63 mc/mq. circa, notevolmente superiore all'indice di zona previsto dallo SUG. per la residenza.
- Che l'A.C. di Spotorno , al fine di poter dare una risposta "casa" anche alle fasce sociali più deboli, ha stabilito che almeno il 20 % della cubatura realizzabile con destinazione residenziale sia destinato ad edilizia convenzionata .
- Che la Regione Liguria ha finanziato un intervento di "social housing" localizzato nella zona in oggetto , che sostituirà la quota di edilizia convenzionata.
- Che lo scomputo dall'edificabilità potenziale della zona dei volumi esistenti determinerebbe per le aree libere un abbassamento dell'indice per l'edilizia residenziale , già aggravato dalla necessità di realizzare 2.800 mc. circa di edilizia convenzionata.
- Che i soggetti attuatori hanno esplicitamente espresso la volontà di non utilizzare l'indice territoriale da destinare ad attrezzature , in quanto le attrezzature previste dal P.R.G. non hanno il requisito della obbligatorietà non essendo nè strutture pubbliche , nè di interesse pubblico ,

Tenuto conto dell'incontestabile interesse pubblico contenuto nella scelta dell'A.C. di vincolare una consistente parte della realizzanda cubatura residenziale ad edilizia convenzionata , scelta questa che assume ancor più valore oggi, alla luce del finanziamento concesso dalla Regione Liguria , nell'ambito dei progetti regionali di social housing , tenuto altresì conto che la riduzione dell'indice , colpirebbe anche quei soggetti attuatori che aspirano a realizzare nella zona , la loro prima casa, si ritiene di incrementare leggermente l'indice territoriale , con destinazione residenziale ,a seguito di quello destinato ad attrezzature , portandolo da 0.40 mc/mq. a 0.43 mc/mq consentendo ai soggetti attuatori di recuperare , se non tutta la volumetria destinata al social housing , almeno parte della cubatura che verrebbe loro sottratta dalla volumetria esistente nella

zona C2, edificata con indice territoriale notevolmente superiore ai 0.40 mc./mq. previsti dallo S.U.G.

Infatti nell'area esistono fabbricati edificati negli anni 50/60, la cui cubatura, dovendo essere spalmata su tutta l'area apporterebbe una notevole riduzione dell'indice utilizzabile per la residenza, riduzione che colpirebbe soprattutto i soggetti attuatori che vorrebbero realizzare nell'area la loro prima casa.

Si ritiene pertanto che la parte di indice territoriale destinato alla residenza possa essere leggermente aumentato a svantaggio dell'indice destinato alle attrezzature in modo di recuperare, se non tutto il volume destinato all'edilizia convenzionata (progetto di social housing), almeno parte della cubatura esistente in zona edificata negli anni '60, lasciando comunque invariato l'indice territoriale globale di 0.50 mc./mq. previsto dallo S.U.G.

3. Modifica di parametri edilizi

I parametri indicati nelle Norme di Attuazione dello S.U.G. non consentirebbero il rispetto delle indicazioni formali attuative dell'insediamento auspicato nello stesso articolo 15 delle Norme di Attuazione in quanto il parametro relativo all'altezza stabilisce in 6 mt., corrispondenti a 2 piani, l'altezza massima degli edifici.

Tenuto conto che nello stesso articolo delle Norme di Attuazione dello S.U.G., alcune righe più sopra si dice: "in ogni caso la nuova volumetria dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei" risulta chiaro che i parametri edilizi indicati sono idonei per la tipologia isolata, ma eccessivamente limitativi per la tipologia a nuclei, che, per garantire un inserimento armonico nel contesto, richiede una maggior elasticità nella individuazione dei profili, con l'esigenza, talvolta, di introdurre un elemento più emergente.

Affinché lo S.U.A. possa ottemperare alla richiesta di un'adeguata configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei, è necessaria, più che una modifica ai parametri edilizi, il loro completamento con l'introduzione di altri parametri riferiti alla tipologia a nucleo introducendo nella parte dell'art. 15 delle Norme di Attuazione in cui si precisano i parametri edilizi, in aggiunta a quanto stabilito:

h.max.	:	6.00 ml.	per la tipologia isolata .
	:	9.00 ml.	per la tipologia a nucleo
n.piani	:	2	per la tipologia isolata
	:	3	per la tipologia a nucleo

4. Divisione della zona C2 in due sottozone C2A e C2B

Considerato:

- che nella parte bassa a sud – est della zona C2 sono presenti due edifici di relativamente recente costruzione , e di considerevole consistenza volumetrica, adiacenti ad alcune aree su cui già insistono fabbricati a destinazione residenziale , i cui proprietari , invitati formalmente a partecipare all’iniziativa di S.U.A. , hanno risposto negativamente e/o non hanno neppure ritirato la raccomandata A.R. di invito.
- che le suddette aree non risultano funzionali al disegno pianificatorio , e che , nelle stesse non si prevedono variazioni significative dello stato di fatto , in quanto la tipologia edilizia esistente , con la sola esclusione dell’edificio insistente sul mappale 1120 , presenta le caratteristiche formali che la norma di piano prescrive per i nuovi interventi.

Si ritiene che le aree suddette possano costituire una sottozona della zona C2 , che di conseguenza sarà divisa in due sottozone C2A e C2B ciascuna puntualmente normata.

La Variante connessa

Il progetto di S.U.A. , in conseguenza dei maggiori approfondimenti progettuali , richiede anche la necessità di apportare ulteriori varianti allo strumento Urbanistico Generale , che per le loro caratteristiche rientrano nelle varianti connesse previste dall’art. 8 punto 1 della L.R. 24/87 .

Nello specifico:

1. leggera modifica al perimetro dello S.U.A. , ai sensi dell’art 8 punto 1 lettera b) della L.R. 24/87 ,derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari per collegare organicamente con il resto della zona il mappale 842 , che a causa dello stralcio della zona F “la Quiete” si troverebbe isolato rispetto all’area di intervento.

L’ampliamento del perimetro di S.U.A avviene su un’area attualmente già utilizzata come viabilità ad uso pubblico , anche se di proprietà di due dei soggetti attuatori della sottozona C2A (parte dei mappali 110 e 825 di proprietà Carlo Banholzer , e parte del mappale 93 proprietà di Tomaso Damonte) .

L’inserimento del tratto di strada nello S.U.A. della sottozona C2A , non ne modifica la destinazione urbanistica APAC3 ex zona E , non afferisce indice edificatorio alla sottozona e nel contempo ne garantisce e riafferma l’uso pubblico .

2. inserimento nella zona C2 del tratto di viabilità insistente sui mappali 1340 e 826, non indicata nello S.U.G. ma di fatto esistente ed utilizzata per accedere ai fabbricati in fregio alla stessa.

La variante connessa ai sensi dell'art 8 punto 1 lettera a) della L.R. 24/1987 consente di regolarizzarla come viabilità pubblica, quanto di fatto è già in essere.

3. Piccole variazioni alla normativa edilizia della zona ai sensi dell'art 8 punto 1 lettera c) della L.R. 24/1987, conseguenti la particolare orografia della stessa e i maggiori approfondimenti progettuali, dovuti anche alla necessità richiesta dallo S.U.G. del collegamento della viabilità di fondo valle (via Magiarda) con la viabilità di mezza costa (via alla Rocca) e più precisamente:

- a) Deroga alle distanze degli accessi dei boxes dalle curve. (art. 30 lettera c) delle Norme di Attuazione dello S.U.G.)

La deroga riguarda i lotti A,B,E,F,G,I,L,N i cui accessi ai boxes interrati non rispettano la distanza di 50 mt dalle curve e dagli incroci.

- b) deroga alle distanze di 50 mt. tra gli accessi sullo stesso lato di strada, se i boxes sono superiori a 9 (art. 30 lettera d) delle Norme di Attuazione dello S.U.G.)

La deroga riguarda la distanza tra gli accessi ai boxes dei lotti G e H e L ed N.

Il ricorso alla variante connessa, nei casi sopra elencati non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, fatto salvo quanto previsto dalla variante contestuale.

Non si invoca la Variante connessa alla normativa edilizia della zona ai sensi dell'art. 8 punto 1) lettera c) per la distanza dai confini del ricovero attrezzi esistente nel lotto U, in quanto nello stesso non si prevedono interventi che modifichino la consistenza e/o la posizione



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.

ART. 15 delle N.T.A. del P.R.G. integrato



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.



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

La zona C2 è suddivisa in due sottozone , rispettivamente C2A e C2B .

- La sottozona C2A è sottoposta a S.U.A. obbligatorio esteso all'intera superficie.
La nuova volumetria prevista dallo S.U.A. dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei , volta ad elevare lo standard qualitativo dell'insediamento esistente e individuare una adeguata soluzione viaria di connessione tra via La Rocca e Via Magiarda.

Lo S.U.A. della sottozona C2A dovrà comunque farsi carico di soddisfare il rispetto degli standard che lo S.U.G. richiede per l'intera zona C2 al fine di riequilibrare il fabbisogno di servizi (anche pregresso) dell'area interessata.

Le aree per i servizi di zona dell'intera zona C2 , secondo lo standard di 24 mq. ogni 100 mc. di costruzione dovranno essere localizzate nelle aree di fondo valle , riva sinistra del Torrente Crovetto , e destinate a verde pubblico, parcheggi e attività sportive.

L'edificazione consentita dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

Tetto volumetrico massimo per la residenza mc. 13.952 (come da S.U.A. di cui alla D.C.C. n. 58 del 10.10.2007)

Tetto volumetrico massimo per attrezzature mc. 471 (come da S.U.A. di cui alla D.C.C. n. 58 del 10.10.2007)

h.max.	:	6.00 ml. per la tipologia isolata .
	:	9.00 ml. per la tipologia a nucleo
n.piani	:	2 per la tipologia isolata
	:	3 per la tipologia a nucleo
Ds e Df minime	:	secondo S.U.A. (di cui alla D.C.C. n. 58 del 10.10.2007)

Le autorimesse interrato, sia pertinenziali, che libero mercato, dovranno essere completamente al di sotto del profilo attuale del terreno .

- La sottozona C2B potrà attuarsi con singolo permesso di costruire , in quanto i servizi sono già soddisfatti dello S.U.A. della sottozona C2A .

Sugli edifici presenti nella sottozona , insistenti sui mappali 1120 e 1356 , sono ammesse le categorie di intervento indicate dall'art 11 delle presenti Norme di Attuazione (dalla lettera b1) alla lettera d1), in quanto gli stessi sono già stati edificati con indice nettamente superiore al nuovo indice della zona C2.

Negli altri edifici esistenti nella sottozona e nelle aree di loro pertinenza (**mappali 825-778-89-90 del foglio 7**) a condizione che non siano già stati fatti oggetto di precedente asservimento che ne abbia esaurito la potenzialità edificatoria , sono consentiti tutti gli interventi edilizi indicati all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione , nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

i.t.	:	0.50 mc/mq di cui lo 0.40 per residenza , e il restante per attrezzature
h.max.	:	6,00 ml.
n.piani	:	2
Ds.	:	5 mt.

NB. La viabilità esistente all'interno della sottozona C2B , già al servizio dei fabbricati esistenti deve essere di uso pubblico



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

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.

ART. 28 delle N.T.A del P.R.G. vigente



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 dei 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

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 riutilizzo 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 dei giardini della villa è previsto in demolizione.

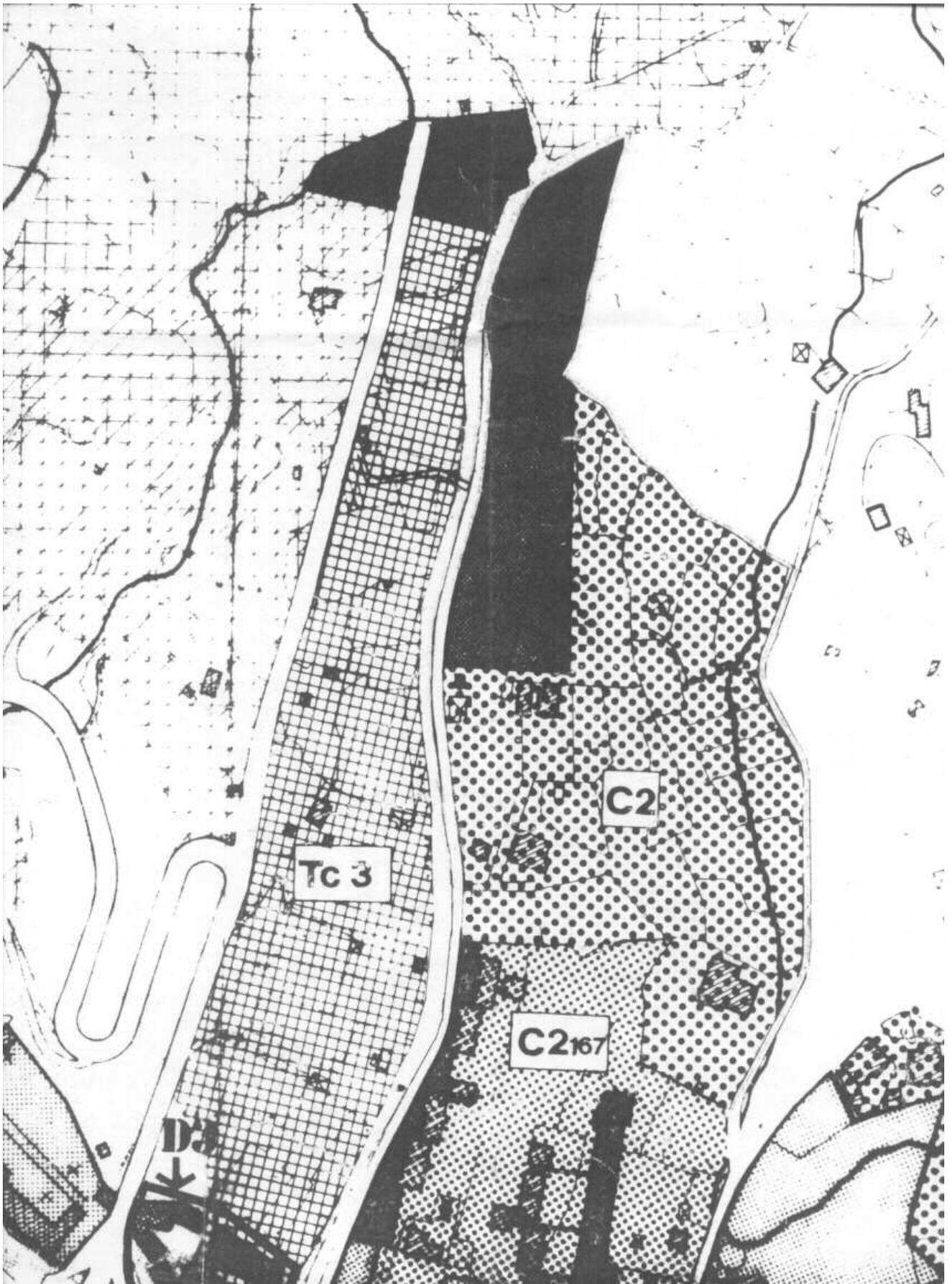
Nella progettazione esecutiva, unitaria per tutta l'area, dovrà essere previsto il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, con l'obbligo di una riqualificazione dei servizi pertinenziali, senza aumenti volumetrici.

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.

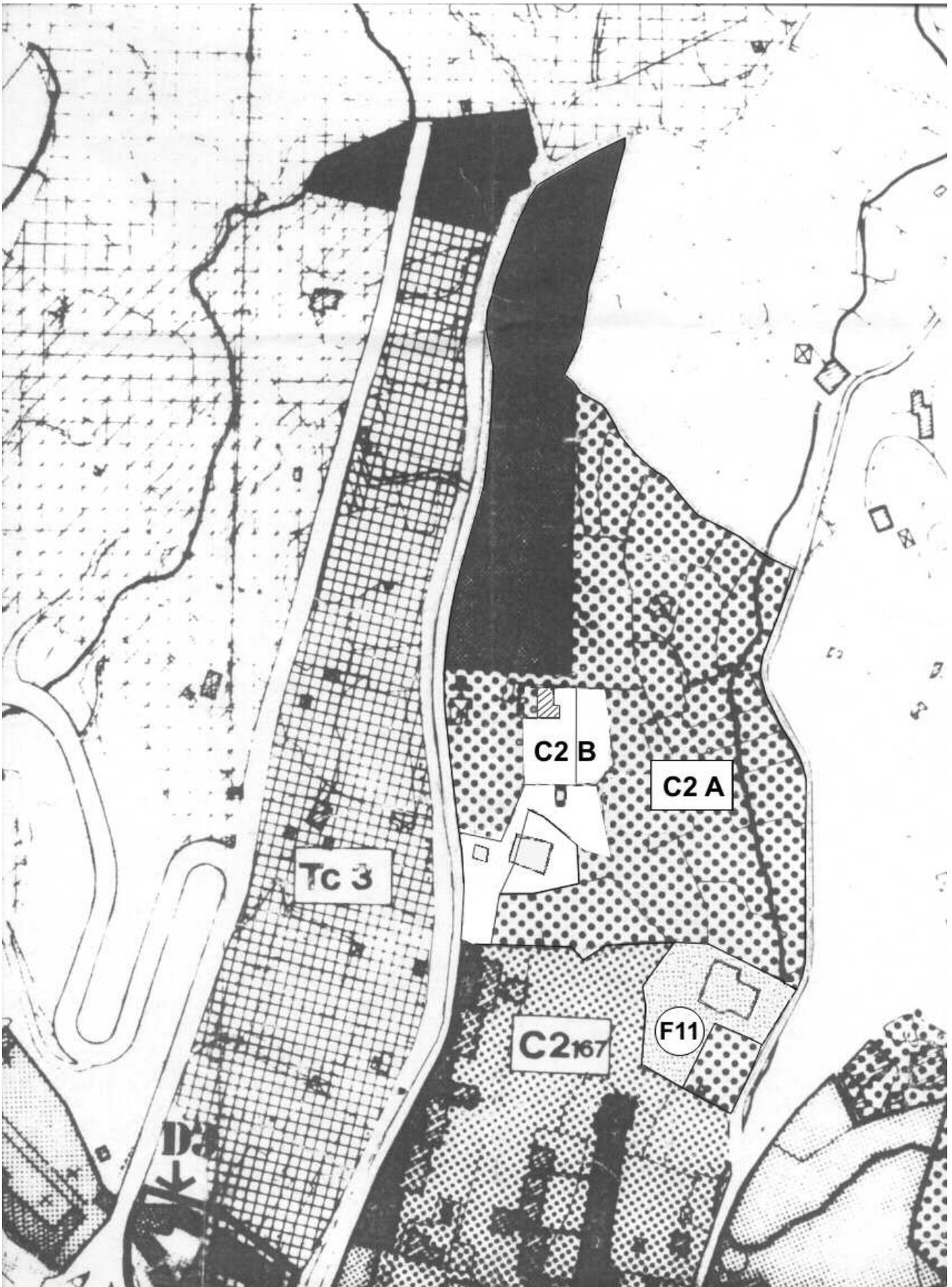
F11 - Casa di Riposo per Anziani "la Quietè".

Nella costruzione esistente sono ammesse le categorie di intervento indicate all'art. 11 delle Norme di Attuazione dello S.U.G. (dalla lettera b1) alla lettera d1).

Non sono consentiti né aumenti di superficie né aumenti di volume, in quanto l'edificio ha già goduto di tali benefici in tempi recenti.



P.R.G. VIGENTE



P.R.G. VARIANTE CONTESTUALE