COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO
Provincia di Savona

PIANO REGOLATORE GENERALE
Norme di Attuazione

APPROVAZIONE :

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONE LIGURIA NR. 198 DEL 28/02/1978

APPROVAZIONI SUCCESSIVE VARIANTI :

- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONE LIGURIA NR. 291 DEL 19/03/1984**
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONE LIGURIA NR. 870 DEL 07/08/1989**
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONE LIGURIA NR. 850 DEL 23/09/1991**
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONE LIGURIA NR. 648 DEL 15/06/1992**
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE NR. 20975 DEL 29/03/2001**
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE NR. 166 DEL 29/12/2004**

ART. 24 – ANTICO ABITATO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE (ZONA A)

L'antico abitato individuato come zona A e contraddistinto con particolare segno grafico nelle tavole di piano per zonizzazione riveste carattere di particolare pregio ambientale.

Entro il suo perimetro è vietato qualsiasi intervento che alteri le caratteristiche storico-artistiche ed ambientali.

L'assetto complessivo urbanistico del centro storico deve essere definito da uno S.U.A., esteso alla totalità delle aree comprese nella zona A di P.R.G., finalizzato essenzialmente al recupero in termini abitativo del patrimonio edilizio esistente pur nella massima salvaguardia delle preesistenze di maggior rilievo ambientale o costituenti rilevanti testimonianze della tradizione locale.

In mancanza di S.U.A. sono consentite opere di :

a) manutenzione straordinaria, intesa come intervento rivolto a garantire la conservazione degli immobili nelle migliori condizioni, ma che non comporti rifacimento e integrazione di interesse strutturale, innovazioni nella distribuzione interna e nelle destinazioni d'uso delle costruzioni e, comunque, incrementi volumetrici ed alterazioni dell'aspetto esterno e del profilo stilistico delle medesime;

b) risanamento igienico, inteso come intervento volto al solo fine di un miglioramento delle condizioni igieniche negli immobili da risanare in attesa del piano esecutivo, con i limiti espressi dal comma precedente;

c) restauro statico o conservativo, inteso come intervento tendente a conservare con metodo scientifico immobili di particolare valore artistico e storico attraverso la tutela integrale dell'architettura e dell'organismo, nonché sostanziale della distribuzione interna.

ART. 25 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (ZONA B)

Nella zona residenziale di completamento, individuata come zona B e contraddistinta con particolare segno grafico nelle tavole di piano per zonizzazione, l'edificazione su aree libere, la riedificazione eventuale, l'ampliamento e la modifica degli edifici esistenti sono soggette al congiunto rispetto delle norme inerenti le distanze minime, e la destinazione d'uso, rispettivamente fissate dai precedenti artt. 22 e 23 e dalle norme che seguono:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq.
  Applicato alle sole zone B come individuate dal P.R.G.;
- Superficie minima territoriale, in caso di S.U.A. 5.000 mq. composta da aree ricadenti esclusivamente nelle zone B di P.R.G.;
- Altezza massima 17,50 m.;
- Numero dei piani: cinque.

All'interno delle zone B di completamento, di regola, è possibile intervenire attraverso S.U.A..
Nel caso in cui si operi in un contesto già urbanizzato, ovvero dotato delle principali infrastrutture a rete, delle opere di urbanizzazione primaria, della possibilità di accedere ai servizi pubblici e, comunque, senza che l'intervento comporti il potenziamento dell'armatura infrastrutturale esistente a carico del Comune, è possibile intervenire per singoli progetti di completamento del tessuto urbano il cui titolo abilitativo sarà costituito da una concessione edilizia convenzionata, fermo il rispetto dell'altezza massima, del numero massimo di piani e dell'indice edificatorio di cui al 1° comma, quest'ultimo da reperirsi in area libera da costruzioni e da asservimenti facente parte del lotto utilizzato.

In tal caso il progetto dovrà essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria indotte dall'intervento;
b) l'eventuale esecuzione, a discrezione dell' Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi anche al di fuori del lotto di intervento e da cedere al comune o da vincolare ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni;
d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti.

Il titolo abilitativo convenzionato deve comunque prevedere una dotazione di aree a servizi pubblici sulla base di 24 mq. di servizi ogni 80 mc. di costruzioni (comprese quelle esistenti confermate) valutate vuoto per pieno.
Tali servizi possono essere previsti anche nelle zone a servizi pubblici già individuate dal P.R.G. esternamente alla zona B, purché le stesse siano cedute gratuitamente al Comune.

In tal caso le aree a servizi esterne alle zone B sono comunque da considerare prive di alcun indice di fabbricabilità abitativa trasferibile.

In caso di S.U.A. o di titolo abilitativo convenzionato che interessino un ambito caratterizzato da una situazione morfologica ed urbanistica e da oggettive condizioni del contesto territoriale e del tessuto edificato tali da non consentire il reperimento delle aree per la realizzazione dei relativi servizi, è ammesso prevedere, in sede di convenzione attuativa o di atto unilaterale d'obbligo, la determinazione di un onere finanziario (monetizzazione) equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria o primaria dovute, secondo le indicazioni contenute nella L.R. nr. 25/1995 e relativa Circolare esplicativa n. 59132 del 17/05/1995.

Nella zona residenziale di completamento è vietata la formazione di cortili chiusi o chiostrine interne. I cortili aperti o rientranze (spazi chiusi su tre lati) dovranno avere profondità inferiore alla metà della larghezza dell'apertura.

Per egli edifici da costruire, ampliare, modificare relativamente alla loro destinazione d'uso o all'aumento delle unità immobiliari, devono comunque essere riservati spazi pertinenziali per parcheggio di autoveicoli in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume totale dell'edificio costruendo, ampliando, modificando; spazi siti nel raggio di 300 mt,

effettivamente idonei, da computarsi al netto di passaggi e disimpegni e da vincolarsi a tale destinazione mediante atto pubblico trascritto a favore del Comune.

La quantità di spazi per parcheggi sopra fissata soddisfa il quantitativo minimo previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, nr. 765.

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti non implicanti ampliamento la quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata alle condizioni di cui all'art. 2 della L.R. 06/08/2001 n° 24.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi, ovvero di concessione edilizia convenzionata, sono consentiti tramite diretta concessione ad edificare gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della legge 05/08/1978, n° 457, nonché ampliamenti fino al 20% e comunque non superiori ad un massimo di 500 mc. del volume esistente al 23/04/1980, sempreché vengano congiuntamente rispettate le seguenti condizioni:

- la domanda di concessione edilizia ed il progetto delle opere siano corredati dello stato di consistenza quo ante dell'immobile, documentato con rilevo grafico e con fotografie;
- vengano rispettati l'altezza massima ed il numero massimo di piani di cui al primo comma, nonché l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali di cui al precedente comma 10;
- gli ampliamenti siano supportati dall'asservimento del necessario indice edificatorio;
- in caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti la dimensione minima degli alloggi non risulti inferiore a mq. 40, misurati come indicato all'art. 10, comma 1, della L.R. nr. 25 del 7 aprile 1995.

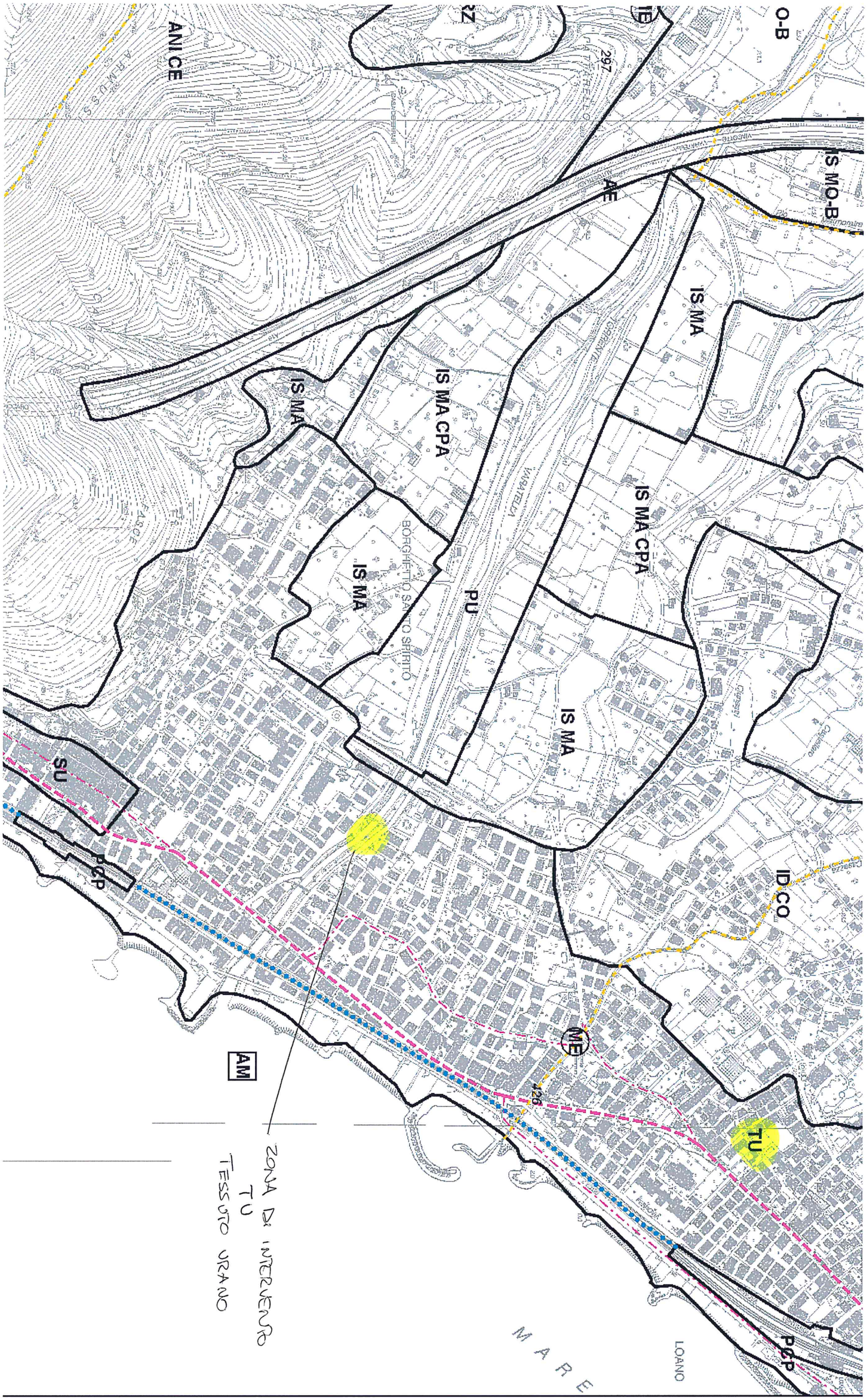
I cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del peso insediativo e/o incrementi delle unità immobiliari sono sempre soggetti a concessione edilizia onerosa.

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che implichino l'utilizzo residenziale delle unità immobiliari, poste al piano terreno degli edifici, prospicienti strade o piazze pubbliche.

ART. 26 – ZONA DI CONTENIMENTO CT

Nella zona Ct di contenimento, soggetta all'obbligo di S.U.A. unico esteso all'intera zona, è consentita la destinazione residenziale e quella turistico-ricettiva nel rispetto della normativa di seguito indicata:

- la nuova volumetria complessiva della zona, ad esclusione degli edifici esistenti ed abitati alla data del 13/06/1988 non potrà superare i 34.000 mc. di cui non meno di 17.000 mc. a destinazione turistico ricettivo con caratteri fissati dall'art. 3, 5° comma, della L.R. 4.3.1982 nr. 11. Tale destinazione dovrà essere vincolata attraverso apposito atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere trascritto negli eventuali atti di trasferimento della proprietà per almeno 20 anni;



28 - rif. PTCP 1:25.000 tav. 40

Ceriale, Borghetto S.S., Toirano, Loano (SV)

:a con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011