

# **COMUNE DI CIPRESSA**

Provincia di Imperia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del P.P. della

**Zona CP1 -Aregai**

**Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

IL Piano Particolareggiato disciplina le modalità d'uso e di intervento di tutto il territorio compreso nel perimetro della zona di completamento CP<sub>1</sub> - Aregai, come individuato nella tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa, approvato con D.P.G.R. n.228 del 18.2.1982.

Le prescrizioni ed i vincoli delle presenti Norme di Attuazione si applicano ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio disciplinato, ovvero modificazioni delle destinazioni d'uso degli immobili.

Le presenti norme prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del P.R.G., del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali.

## Art. 2 - ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato sono:

- Indagine geologico-tecnico in prospettiva sismica;
- Carta sismica;
- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione.

Tavole di indagine:

Elaborato grafico 1 - Inquadramento territoriale	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 2 - Stralcio P.R.G.	scala 1: 2.000
Elaborato grafico 3 - Stralcio planimetria catastale	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 4 - Rilievo quotato	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 5 - Sovrapposizione catastale	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 6 - Uso del suolo	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 7 - Impianti a rete esistente	scala 1: 1.000
Elaborato grafico 8 - Stralcio P.T.C.P. (Tav.59 Assetto insediativo)	scala 1:25.000

Tavole di progetto:

Elaborato grafico A - Progetto	scala 1: 1.000
Elaborato grafico B - Suddivisione in zone	scala 1: 1.000
Elaborato grafico C - Sezioni schematiche	scala 1: 1.000

### **Art. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Piano Particolareggiato è attuato secondo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

Tutti gli interventi previsti devono essere preceduti dalle indagini e verifiche di cui al punto H<sub>3</sub> delle norme allegate al D.M. LL.PP. 21.1.1981 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 4 - SUDDIVISIONE IN ZONE - NORME GENERALI**

Il territorio, così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole del Piano Particolareggiato, è suddiviso in:

- zone a destinazione pubblica;
- zone agricole;
- zone edificate di contenimento allo stato di fatto;
- zone di ristrutturazione;
- lotti fabbricabili;

le cui destinazioni d'uso, caratteristiche e normative specifiche sono stabilite dalle presenti norme di attuazione.

A corredo della domanda di concessione di edificare, gli elaborati, in aggiunta a quanto prescritto dal R.E. vigente, devono essere i seguenti:

1. planimetria quotata della sistemazione dell'area libera di pertinenza, sulla quale ricade l'intervento, in scala non maggiore di 1:200;
2. particolari del tipo di recinzione e degli arredi esterni che si intendono realizzare, in scala non maggiore di 1:20;
3. descrizione sulle tavole progettuali della destinazione d'uso di ciascun vano e superficie indipendente dei fabbricati;
4. per le attività commerciali ed i pubblici esercizi il progetto esecutivo deve essere rispettoso delle Leggi e Regolamenti in materia in vigore all'atto dell'elaborazione del progetto stesso.

La progettazione di tutte le opere e sistemazioni previste nei lotti fabbricabili deve presentare caratteri di unitarietà e/o compatibilità di immagine ed essere chiaramente indicata all'atto della presentazione dell'istanza di concessione di edificare.

Le tavole di P.P. devono ritenersi vincolanti per quanto attiene:

- a. il limite dei lotti di intervento;
- b. l'ingombro planimetrico degli edifici ricadenti nell'ambito dei lotti, che è suscettibile di modificazione, ampliamento e/o traslazione in misura non superiore al 40% della stessa;
- c. la viabilità principale, salvo quanto specificato al successivo Art. 6;
- d. la localizzazione dei servizi pubblici, fermo restando che può essere modificata la singola destinazione d'uso.

Le tavole del P.P. devono ritenersi indicative, e pertanto suscettibili di modifica, per quanto attiene:

- a. le quote di imposta dei fabbricati e le quote della viabilità;
- b. la definizione architettonica degli immobili;
- c. la distribuzione interna delle aree verdi, dei parcheggi e dei servizi collettivi;
- d. la localizzazione dei servizi pubblici secondari, quali locali igienici, locali spogliatoi e di servizio, cabine di trasformazione, ecc. non espressamente indicati, purché connessi funzionalmente alle attività previste;
- e. quanto in genere non classificato come vincolante.

Tutti i manufatti, a qualunque uso destinati, devono essere realizzati con materiali e tecniche atti ad assicurare, oltre la rispondenza alle esigenze funzionali ed alle norme vigenti in materia, anche un adeguato grado di decoro e di inserimento nell'ambiente circostante.

## **Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve rispettare le prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici di progetto del P.P..

I manufatti esistenti e quelli realizzabili nell'ambito del P.P possono essere utilizzati esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- attività commerciali;
- attività direzionali;
- attrezzature ricettive;
- esercizi e servizi pubblici;
- piccoli laboratori artigianali non inquinati.

Si intende comunque ammessa, anche se non elencata tra le destinazioni d'uso assentibili, la realizzazione di tutti i locali e/o vani di servizio strettamente connessi alla funzionalità delle attività che si svolgono all'interno della struttura e/o nell'area di pertinenza, ovvero imposti da leggi e/o regolamenti vigenti all'atto della relativa concessione di edificare.

## **Art. 6 - IMPIANTI A RETE E INFRASTRUTTURE**

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.) devono essere posti sotto traccia o interrati; le loro caratteristiche tecniche devono essere preventivamente concordate con i rispettivi Enti ed Aziende erogatori dei servizi.

Le cabine elettriche devono essere preferibilmente realizzate in interrato o seminterrato; i serbatoi idrici possono emergere fuori terra, purché vengano adottati opportuni accorgimenti al fine di fonderli con l'ambiente; tali manufatti non sono computati in volumetria.

Sono consentite varianti alla conformazione, alla posizione, alla dimensione ed alla consistenza superficiale delle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture viarie e relative parti accessorie e di arredo nell'ambito di una fascia pari a m. 6 a partire dal ciglio stradale previsto nelle tavole del P.P..

Le murature di sostegno e controripa devono essere realizzate con paramento esterno in pietra faccia a vista, ovvero intonacato e tinteggiato; sono vietati i successivi "placaggi" con pietra da rivestimento.

La pavimentazione delle viabilità carrabili e dei parcheggi deve essere realizzata con manto bituminoso asphaltico, con mattonelle di cemento pressato autobloccanti, o materiali similari; ogni strada deve avere un unico tipo di manto superficiale.

La pavimentazione dei marciapiedi, di unico tipo per ogni strada, deve essere realizzata in pietra, in mattoni pieni, in mattonelle di cemento pressato autobloccanti, o materiali similari.

Eventuali protezioni, anche del nastro stradale, devono essere con siepi, ringhiere metalliche di disegno lineare, parapetti in pietra faccia a vista o in muratura intonacata debitamente tinteggiata.

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzati con l'ambiente circostante; i bidoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di unico tipo, formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista.

## **Art. 7 - PSRCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI PRIVATI**

Nell'ambito delle superfici destinate a parcheggio pubblico deve intendersi indicativa la distribuzione e suddivisione dei posti macchina; al loro interno devono essere previste le opportune opere di verde d'arredo.

Per quanto attiene la pavimentazione vale quanto già detto al precedente Art.6.

La superficie degli spazi da riservare per parcheggi ed autorimesse, predisposti ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/1967, non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 15 mc. di costruzione.

Tali spazi possono essere localizzati in interrato e/o all'aria aperta; qualora siano realizzati in interrato possono essere del tipo aperto o in box ed essere localizzati anche al di fuori del sedime dei fabbricati, in aree libere, a condizione che la loro copertura sia attrezzata a giardino pensile ovvero a strutture sportive ed abbiano almeno tre lati completamente interrati.

Il progetto esecutivo di tali opere deve rispondere alle norme vigenti in materia di sicurezza per la costruzione delle autorimesse.

E' altresì consentita la copertura dei posti macchina realizzati all'aperto anche in aderenza a viabilità pubblica, a condizione che detta copertura non superi altimetricamente il profilo del terreno prima della sua sistemazione a parcheggio.

La copertura deve essere struttura realizzata con materiali tradizionali (pietra, legno, ecc.) ed il manto in tegole in laterizio.

E' vietata la chiusura perimetrali di tali coperture.

In tutti i parcheggi scoperti devono essere messe a dimora piante ad alto fusto e/o gruppi di essenze arbustive in ragione di almeno due ogni mq. 100 della superficie complessiva destinata a parcheggio; le essenze devono essere scelte tra quelle tipiche mediterranee e comunque almeno il 60% degli alberi complessivamente posti a dimora devono essere latifoglie.

## **Art. 8 - AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO**

Tali zone sono finalizzate ad accogliere attività attinenti il tempo libero.

In esse è vietata la costruzione di viabilità non pedonale, di elettrodotti, linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, con la sola esclusione di quelle interrate, e la installazione di impianti precari e di chioschi per il ristoro e deposito.

E' consentita l'installazione di attrezzature per la sosta, quali panchine e tavolini, attrezzature per il gioco dei bambini, la realizzazione di impianti idrici e di illuminazione, percorsi pedonali.

Nella sistemazione di tali aree, le zone alberate o no, comunque libere, devono occupare almeno il 30% dell'area. Le specie vegetali da utilizzare nelle zone alberate ed a prato saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale. Le eventuali sistemazioni del terreno a ripiani devono essere realizzate con muri con paramento esterno in pietra naturale ovvero in muratura intonacata.

La sistemazione di tali aree pubbliche deve essere preceduta da una progettazione esecutiva, che ne preveda tutti i tipi di attrezzature e le opere di finitura.

## Art. 9 - AREE PER ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE

L'individuazione dei diversi tipi di servizio nell'ambito delle zone destinate ad attività di interesse comune (religioso, culturale, sociale, ecc.) è demandata al momento dell'attuazione del P.P..

Nella costruzione dei nuovi fabbricati devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- $D_c = \frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato da costruire con un minimo di m.5,00;
- $D_f =$  altezza del fabbricato da costruire con un minimo di m.10,00.

## **Art. 10 - AREE NON EDIFICATE**

Nelle aree non edificate, esterne alle zone agricole, possono essere realizzati:

- a. spazi destinati alla circolazione ed al parcheggio;
- b. aiuole opportunamente delimitate con l'eventuale posa a dimora di piante od arbusti tipici della flora mediterranea;
- c. impianti a rete di servizio;
- d. giardini, attrezzature sportive, attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- e. coltivazioni in pien'aria di essenze floreali e/o arbustive e/o officinali tipiche della flora mediterranea.

E' espressamente vietata la realizzazione di serre, anche provvisorie, e di manufatti in genere in contrasto con l'ambiente.

E' vietata la realizzazione di muri in conglomerato cementizio a vista, e comunque le modalità esecutive ed i materiali da impiegare anche per le sistemazioni esterne, ferme restando le precedenti prescrizioni, potranno più precisamente essere stabiliti in sede di rilascio di ogni singola concessione edilizia.

E' assentibile la realizzazione di manufatti propri della vita all'aria aperta, quali forni, barbecue, pergolati, tettoie, ecc. a condizione che gli stessi vengano realizzati con materiali tradizionali; nel progetto devono essere chiaramente indicati i particolari costruttivi ed i materiali che si intendono impiegare.

Nell'ambito di tali aree è assentibile la realizzazione anche delle autorimesse private interrate, nonché di locali accessori interrati (cantine, centrali termiche, depositi, attrezzature ricreative, ecc.).

Nelle sistemazioni esterne di qualunque genere devono essere impiegati materiali tradizionali quali pietra, legno, ferro, cotto, essendo espressamente vietato l'impiego di materiali plastici, di fibrocemento, vetrosi e similari.

## **Art. 11 - ZONE AGRICOLE**

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati alla attività agricola, quali sistemazione di terrazzamenti e serre.

Per le serre, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- H = m.4,50
- Ds = m.3,00
- Df = m.8,00
- Rc = 60%.

Tali zone sono dotate di indice di edificabilità pari a mc./mq. 0,10, non utilizzabile all'interno della zona stessa, ma, secondo le modalità stabilite dalla presente normativa, esclusivamente nelle zone di ristrutturazione nelle zone di ristrutturazione e nei lotti di intervento.

La volumetria complessiva trasferibile dalle zone agricole non può superare i mc 1.120.

**Art. 12 - ZONE EDIFICATE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

Per le aree libere incluse in tali zone valgono le norme del precedente Art. 10.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da altro ad uso residenziale e/o commerciale a condizione che venga reperita la quantità minima di parcheggi privati prescritta al precedente Art. 7.

### **Art. 13 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE**

Per le aree libere incluse in tali zone valgono le norme del precedente Art. 10.

Sugli edifici, oltre a quanto previsto al 2° comma del precedente Art. 12, sono consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermi restando i limiti volumetrici massimi in appresso stabiliti edificio per edificio, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- H = m. 7,50
- Dc = m.5,00
- Ds = m.5,00
- Df = m.10,00 o in aderenza.

Nel caso di ampliamento e di demolizione e ricostruzione al volume esistente può essere aggiunto il volume in appresso indicato; eventualmente maggiore volume è assentibile sono a condizione che venga asservita una adeguata superficie di terreno ricadente nell'ambito delle zone agricole individuate nelle Tavole del P.P., la cui volumetria sia uguale la maggior incremento richiesto.

EDIFICIO A = + mc.100

EDIFICIO B = + mc. 60

EDIFICIO C = + mc. 60

EDIFICIO D = + mc. 60

EDIFICIO E = + mc.350

EDIFICIO F = + mc. 60

EDIFICIO G = + mc.100

EDIFICIO H = + mc. 30

EDIFICIO I = + mc. 60