

# **COMUNE DI CIPRESSA**

Provincia di Imperia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del P.P. della

**Zona CP3 - Gallinaro**

**Art. 1 - Ambito di applicazione - Durata del P.P.**

Il Piano Particolareggiato disciplina tutto il territorio compreso nel perimetro della "Zona CP3 (Gallinaro)", come individuato nella tavola RL12 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa e risultante dalla Tav. 1 del Piano Particolareggiato stesso.

Le prescrizioni ed i vincoli relativi alle 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.

La durata di validità delle presenti Norme tecniche di attuazione è di anni dieci, tempo entro il quale il P.P. dovrà essere attuato.

## Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato sono:

- Relazione illustrativa - Piano finanziario: relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, con elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare.
- Norme tecniche di attuazione

### Tavole di indagine:

Tav. 1 - Stralcio del P.R.G.	scala 1:2.000
Tav. 2 - Inquadramento territoriale	scala 1:5.000
Tav. 3 - Planimetria catastale	scala 1:1.000
Tav. 4 - Planimetria di rilievo aerofotogrammetrico	scala 1:1.000
Tav. 5 - Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo aerofotogrammetrico	scala 1:1.000
Tav. 6 - Impianti a rete esistenti	scala 1:1.000
Tav. 7 - Uso delle aree libere	scala 1:1.000
Tav. 8 - Numero dei piani degli edifici	scala 1:1.000
Tav. 9 - Pianta delle coperture	scala 1:1.000
Tav.10 - Superfici asservite	scala 1:1.000
- Carta Geologica (Dr. Geol. Lionello Belmonte)	scala 1:2.500
- Carta Sismica (Dr. Geol. Lionello Belmonte)	scala 1:2.500
- Indagine geologica-tecnica in prospettiva sismica (Dr. Geol. Lionello Belmonte)	

### Tavole di progetto:

Tav. A - Progetto	scala 1:1.000
Tav. B - Sezioni schematiche	scala 1:1.000

### **Art. 3 - Modalità di attuazione**

Il Piano Particolareggiato è attuato, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, mediante diretta concessione di edificare, anche convenzionata ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 3 settembre 1976, n.28, per la cessione delle aree e la realizzazione delle opere e degli interventi a destinazione pubblica previsti dal Piano stesso.

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.

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

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

- zone a servizi;
- zone di contenimento allo stato di fatto;
- zone di ristrutturazione;
- zone a verde naturale
- zone a verde ambientale;
- 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 dall'art. 3 del 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.

Le tavole del P.P. e le presenti norme devono ritenersi indicative, e suscettibili pertanto di modifiche, per quanto attiene:

- a. la definizione della sistemazione interna delle singole aree pubbliche e private;
- b. la definizione architettonica degli immobili;
- c. la distribuzione di dettaglio e l'arredo, ferma restando la localizzazione, delle aree verdi attrezzate e della viabilità principale;
- d. la localizzazione dei servizi pubblici secondari, quali locali igienici, spogliatoi e di servizio, cabine di trasformazione, ecc. non espressamente indicati, purché funzionalmente connessi alle attività previste.
- e. Quanto in genere non classificato come vincolante.

Eventuali modificazioni alle tavole di progetto del P.P. sono assentibili a condizione che siano imposte da imprescindibili esigenze di carattere tecnico e siano tali da garantire le stesse caratteristiche funzionali contenute nel progetto del P.P. stesso.

## **Art. 5 - IMPIANTI A RETE E INFRASTRUTTURE VIARIE**

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica, fognaria, telefonica, elettrica, ecc.) devono essere posti al di 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.

Varianti di dettaglio della conformazione, della posizione, della consistenza superficiale delle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture viarie e relative parti accessorie e di arredo sono consentite purché imposte da imprescindibili esigenze di carattere tecnico ed a condizione che comunque vengano garantite le stesse caratteristiche indicate dal P.P. e nei successivi commi del presente articolo.

Le murature di sostegno e controripa devono essere realizzate con paramento esterno in intonaco ovvero in pietra faccia a vista, mentre sono vietati i successivi "placcaggi" con pietra da rivestimento.

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

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

I percorsi pedonali interni alle aree verdi devono avere pavimentazione in ghiaietto, ovvero in pietra e devono essere provvisti di cordolo di delimitazione preferibilmente in pietra.

A protezione del nastro stradale devono essere realizzati parapetti in pietra faccia a vista o in muratura intonacata debitamente tinteggiata ovvero ringhiere metalliche di disegno lineare.

## **Art. 6 - PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI PRIVATI**

Le superfici destinate a parcheggio pubblico devono intendersi vincolanti, mentre indicativa è la distribuzione e la suddivisione dei posti macchina; al loro interno devono essere previste le opportune opere di verde d'arredo.

Per quanto attiene le pavimentazioni vale quanto già detto al precedente Art. 5.

I parcheggi privati, la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, possono essere localizzati in interrato e/o all'aria aperta; qualora siano realizzati in interrato, possono essere del tipo aperto od a 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 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.

## **Art. 7 - AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO**

Nell'ambito delle opere pubbliche previste dal P.P., deve intendersi prescrittiva la localizzazione delle aree a verde pubblico, come individuate nella Tav. A di progetto.

La sistemazione di tali aree pubbliche deve essere preceduta da una progettazione esecutiva, che ne preveda tutti i tipi di attrezzatura.

Qualora vengano previste attrezzature ricreative, le stesse devono essere dotate dei servizi occorrenti (spogliatoi, servizi igienici, locali di ristoro, ecc.) da definire in sede di progetto esecutivo, nel rispetto delle norme di cui allo Art. 8.8 del P.R.G. vigente.

La sistemazione delle aree a verde pubblico deve prevedere, ove occorrente, la sistemazione del terreno a ripiani sostenuti da muri in muratura con paramento esterno in pietra naturale a vista ovvero intonacata, la formazione dei percorsi pedonali, delle aiuole e la loro piantumazione, la collocazione di panchine, giochi per bambini, adeguati impianti di innaffiamento e di illuminazione, ecc.



**Art. 8 - AREE PER SERVIZI COLLETTIVI**

Per tali zone valgono le norme di cui all'art. 8.8 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **Art. 9 - SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Nella attrezzatura delle aree private devono essere previsti:

- a. la sistemazione degli spazi destinati alla circolazione ed al parcheggio;
- b. la sistemazione degli spazi di risulta con aiuole opportunamente delimitate ed eventuale posa a dimora di piante od arbusti tipici della flora mediterranea;
- c. l'eventuale recinzione dell'area, da realizzare con cancellata metallica di disegno semplice, su parapetto in muratura in pietra naturale a vista o intonacata, e/o con rete metallica plastificata e paletti in ferro e/o con siepi ed arbusti tipici della flora mediterranea;
- d. tutti gli impianti a rete di servizio indispensabili ai sensi delle vigenti leggi e/o norme e disposizioni degli organi competenti in materia.

Le aree private esterne alla viabilità ed ai parcheggi devono essere sistemate a verde e giardini; è vietata la realizzazione di serre o di altri manufatti 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 ed alla distanza di almeno m. 3,00 dai confini e dalle strade pubbliche e/o aperte al pubblico transito; 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, 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.

In caso di abbattimento di alberature esistenti è fatto obbligo provvedere alla loro ripiantumazione, come indicato al precedente punto b., in ragione di almeno due piante, di altezza non inferiore a m. 3,00, per ogni pianta abbattuta.

**Art. 10 - DESTINAZIONI D'USO**

I manufatti da realizzare nell'ambito del P.P. possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni previste per ciascun fabbricato. Sono comunque assentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenza, esercizi e servizi pubblici, attività commerciali o direzionali e ricettive.

## **Art. 11 - ZONE EDIFICATE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

Per le aree libere incluse in tali zone valgono le norme del precedente Art. 8.

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

E' consentita inoltre, e per una sola volta, l'ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura massima di mc. 60, a condizione che vengano rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima m.6,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00;
- distanza minima dai cigli delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito: m. 5,00;
- distanza minima dagli altri fabbricati: m. 10,00.

Qualora l'edificio esistente abbia il piano terra adibito a porticato, la predetta volumetria di ampliamento può essere realizzata esclusivamente nell'ambito di detta superficie porticata.

Per poter procedere all'ampliamento occorre provvedere all'asservimento di adeguata superficie di terreno ricadente nell'ambito della zona a verde naturale o a verde ambientale, individuate con apposito simbolo grafico nelle tavole del P.P.

## **Art. 12 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE**

Per le aree libere incluse in tali zone valgono le norme del precedente Art. 8.

Sugli edifici, oltre a quanto previsto al 2° comma del precedente Art. 10, sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, ferma restando la volumetria esistente alla data di adozione del P.P..

Nel caso di demolizione e ricostruzione, ove non diversamente indicato nelle tavole di P.P., il sedime della nuova costruzione non può eccedere l'attuale ingombro planimetrico.

E' assentibile inoltre l'ampliamento e/o la sopraelevazione, fermi restando i limiti volumetrici massimi aggiuntivi in appresso stabiliti edificio per edificio, nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: m. 6,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00;
- distanza minima dai cigli delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito: m. 5,00;
- distanza minima dagli altri fabbricati: m. 10,00.

Qualora l'edificio esistente abbia il piano terra adibito a porticato, la volumetria aggiuntiva può essere realizzata esclusivamente nell'ambito di detta superficie porticata.

Rispetto al volume massimo aggiuntivo in appresso indicato, eventuale maggiore volume è assentibile solo a condizione che venga asservita una adeguata superficie di terreno ricadente nell'ambito delle zone a verde naturale e/o a verde ambientale, delimitate con apposito simbolo grafico nelle Tavole di P.P..

EDIFICIO 1: + mc. 50  
EDIFICIO 2: + mc. 270  
EDIFICIO 3: + mc. 80  
EDIFICIO 4: + mc. 80  
EDIFICIO 5: + mc. 60

Nelle tavole di P.P. è individuato con apposito simbolo grafico l'area di pertinenza di ogni edificio, come sopra elencato.

### **Art. 13 - ZONE A VERDE NATURALE**

Le aree incluse in tale zona possono essere sistemate a giardini, a verde anche sportivo privato, ovvero destinate alle coltivazioni in pien'aria di essenze tipiche floreali e/o arbustive e/o officinali della flora mediterranea.

Anche per tale zona valgono le norme del precedente Art. 9, salvo per quanto attiene le eventuali recinzioni che potranno essere realizzate esclusivamente lungo il perimetro delle singole zone, come individuate nelle tavole del P.P., ai sensi del punto c. del citato Art. 9, mentre all'interno di ognuna di esse è consentita solamente la delimitazione tramite siepi o passaggi pedonali.

Le aree incluse in tale zona sono dotate di indice di edificabilità trasferibile sia nelle zone di contenimento allo stato di fatto, così come previsto al precedente Art. 11, per la realizzazione degli ampliamenti degli edifici, sia nelle zone di ristrutturazione, così come previsto al precedente Art. 12, sia nei lotti di intervento.

L'indice di edificabilità esclusivamente trasferibile di ogni zona è dato dalla divisione tra la volumetria massima stabilita zona per zona dalle presenti norme e la superficie della zona stessa.

ZONA 1: volumetria massima trasferibile mc. 38

ZONA 2: volumetria massima trasferibile mc. 44

ZONA 3: volumetria massima trasferibile mc. 38

ZONA 4: volumetria massima trasferibile mc.240

ZONA 5: volumetria massima trasferibile mc. 36

#### **Art. 14 - ZONA A VERDE AMBIENTALE**

In tali zone non è consentito alcun intervento edificatorio di nuova realizzazione; sono consentiti esclusivamente gli interventi di trasformazione del suolo non in contrasto con l'ambiente.

Sui manufatti esistenti sono assentibili oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di restauro e risanamento conservativo.

Tutti gli interventi devono essere realizzati mediante l'uso di materiali e forme tradizionali.

Tutte le opere di sostegno devono essere realizzate con paramento esterno in pietra naturale a vista.

Le zone non incluse in lotti di intervento e nel limite dell'area di pertinenza degli edifici nelle zone di ristrutturazione, individuate con apposito simbolo grafico nelle tavole di P.P., sono dotate di indice di edificabilità, esclusivamente trasferibile, dato dalla divisione tra la volumetria massima in appresso stabilita zona per zona dalle presenti norme e la superficie della zona stessa.

ZONA 1:	volumetria massima trasferibile mc.	12
ZONA 2:	volumetria massima trasferibile mc.	10
ZONA 3:	volumetria massima trasferibile mc.	9
ZONA 4:	volumetria massima trasferibile mc.	6
ZONA 5:	volumetria massima trasferibile mc.	2
ZONA 6:	volumetria massima trasferibile mc.	9
ZONA 7:	volumetria massima trasferibile mc.	6
ZONA 8:	volumetria massima trasferibile mc.	44
ZONA 9:	volumetria massima trasferibile mc.	15
ZONA 10:	volumetria massima trasferibile mc.	14
ZONA 11:	volumetria massima trasferibile mc.	5
ZONA 12:	volumetria massima trasferibile mc.	5
ZONA 13:	volumetria massima trasferibile mc.	4
ZONA 14:	volumetria massima trasferibile mc.	64
ZONA 15:	volumetria massima trasferibile mc.	19

## **Art. 15 - LOTTI FABBRICABILI**

I singoli lotti di interventi da considerare quali "unità minime di intervento", così come contraddistinti con apposito simbolo grafico nelle tavole di P.P., sono soggetti alle seguenti particolari prescrizioni, fermo restando comunque quanto stabilito agli articoli precedenti.

La progettazione di tutte le opere e sistemazioni previste in ogni lotto deve essere unitariamente predisposta all'atto di presentazione dell'istanza di concessione di edificare; qualora nell'ambito del lotto fossero incluse attrezzature e/o servizi pubblici, la realizzazione dei relativi lavori può essere programmata mediante apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Le tavole di P.P. devono ritenersi vincolanti per quanto attiene la sagoma planimetrica degli edifici di previsione, da intendersi quale ingombro planimetrico massimo.

E' consentita, anche al di fuori della sagoma planimetrica dei corpi in elevazione degli edifici, la realizzazione di interrati da adibire esclusivamente ad autorimesse, cantine, depositi, ecc?, secondo quanto previsto al precedente art. 9; è inoltre consentita la realizzazione di balconi.

Nella edificazione dei fabbricati di progetto devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima m. 6,00;
- distanza minima dai confini di proprietà e di zona: m. 5,00;
- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito: m. 5,00;
- distanza minima dagli altri fabbricati: m. 10,00.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati il cui piano terra sia adibito per oltre due terzi a porticato aperto.

Il volume massimo in appresso indicato è quello di pertinenza del singolo lotto di intervento, fermo restando che ad esso è assommabile l'eventuale volumetria aggiuntiva ricavata dall'asservimento di adeguata superficie di terreno ricadente nell'ambito delle zone a verde naturale e/o a verde ambientale.

LOTTO 1:	volume massimo mc.	530
LOTTO 2:	volume massimo mc.	160
LOTTO 3:	volume massimo mc.	155
LOTTO 4:	volume massimo mc.	155
LOTTO 5:	volume massimo mc.	175
LOTTO 6:	volume massimo mc.	145
LOTTO 7:	volume massimo mc.	135
LOTTO 8:	volume massimo mc.	130
LOTTO 9:	volume massimo mc.	130
LOTTO 10:	volume massimo mc.	130
LOTTO 11:	volume massimo mc.	135
LOTTO 12:	volume massimo mc.	130
LOTTO 13:	volume massimo mc.	155
LOTTO 14:	volume massimo mc.	175
LOTTO 15:	volume massimo mc.	2.400



