

COMUNE DI CIPRESSA

Provincia di Imperia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del P.P. della

Zona E1 - Piani

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 E₁ Piani" come individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa (IM), approvato con D.P.G.R. n.228 in data 18.02.1982, previa introduzione di modifiche di ufficio, integralmente accettate con D.C.C. n.15 in data 09.04.1982.

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 della destinazione d'uso degli immobili.

Art. 2 - ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato sono:

- Relazione illustrativa; piano finanziario; elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare;
- Norme tecniche di attuazione;
- Elaborati grafici di progetto:
 - A - Planimetria di progetto " 1:500
 - B - Suddivisione in zone " 1:500
 - C - Profili " 1:500
 - D - Schemi piante degli edifici di progetto " 1:200
 - E - Schemi sezioni e prospetti degli edifici di progetto " 1:200

Art. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE
NORME GENERALI

Il Piano Particolareggiato è attuato tramite Concessione Edilizia convenzionata nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

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

1. planimetria quotata, riferita a caposaldo fissato su area pubblica, riportante la sistemazione dell'area di pertinenza sulla quale ricade l'intervento, in scala non maggiore di 1:200, con l'indicazione delle piantumazioni previste;
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. tutti i materiali da impiegare per la costruzione dei fabbricati e per l'esecuzione delle sistemazioni esterne.

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

- a. la distribuzione interna degli immobili di progetto e la loro destinazione d'uso;
- b. la sistemazione interna e la piantumazione delle singole aree pubbliche e private;
- c. la distribuzione di dettaglio e l'arredo, ferma restando la localizzazione, dei parcheggi e delle aree verdi attrezzate;
- d. la localizzazione dei servizi pubblici secondari, quali cabine elettriche di trasformazione, non espressamente indicati, che possono essere realizzati purché funzionalmente connessi alle attività previste;
- e. le quote di progetto che in sede esecutiva, possono essere modificate in misura non superiore a m. 0,50, rispetto a quanto rappresentato e precisamente rispetto al posizionamento planimetrico indicato per ciascun fabbricato, sempreché siano comunque verificate le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade, e/o altimetricamente rispetto alla quota di importo indicata per lo stesso.

Salvo quanto in appresso specificato, nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale massimo 0.50 mc./mq.;
- altezza massima delle fronti degli edifici m.9.50;
- distanza minima delle costruzioni da altre costruzioni m.12.00;
- distanza minima delle costruzioni dai confini m.6.00;
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m.6.00.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza e piccole attività commerciali, attrezzature ricettive, esercizi commerciali e servizi pubblici.

Nel caso di intervento su fabbricati esistenti è fatto obbligo di demolire i manufatti esistenti sull'area di proprietà in contrasto con l'ambiente (tettoie in lamiera, ondolux, box metallici, ecc.) non autorizzati; nel solo caso in cui dette strutture fossero state autorizzate devono essere demolite e ricostruite, ferme restando la superficie e la volumetria, con l'impiego dei materiali indicati all'Art.12.

Art. 4 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Il territorio così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole del Piano Particolareggiato, comprende dieci comparti di intervento ed una zona agricola.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate dal P.R.G..

I comparti di intervento appartengono alle seguenti quattro diverse categorie:

- a) contenimento allo stato di fatto;
- b) ristrutturazione;
- c) demolizione e ricostruzione;
- d) nuova edificazione;

le cui caratteristiche sono:

- a) contenimento allo stato di fatto (comparti C, ed I)

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di volumetria né cambiamento di destinazione d'uso.

- b) ristrutturazione (comparti A e B)

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico anche con cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse dal P.R.G..

- c) demolizione e ricostruzione (comparto G)

Per gli edifici ricadenti in detto comparto sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità di 0,4338 mc./mq. e degli altri parametri di zona. Non è ammesso alcun intervento prima della loro demolizione e ricostruzione.

- d) nuova edificazione (comparti D, E, F, H ed L)

In detta zona sono previsti interventi di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione non documentati negli elaborati dello S.U.A. non sono consentiti.

Art. 5 - IMPIANTI A RETE ED INFRASTRUTTURE VIARIE

Le modalità esecutive di tutti gli impianti a rete di distribuzione e dei relativi allacci (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.) 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 vengano comunque garantite le stesse caratteristiche funzionali indicate dal P.P..

Le murature devono essere realizzate con paramento esterno in pietra locale faccia a vista; sono vietati i "placcaggi" con pietra da rivestimento.

La pavimentazione delle viabilità carrabili deve essere realizzata con manto bituminoso asfaltico ovvero con mattonelle autobloccanti di cemento pressato 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 con l'impiego di pietra naturale, mattoni mattonelle autobloccanti in cemento pressato o materiali similari.

I percorsi pedonali interni alle aree verdi devono essere pavimentati in ghiaietto, in mattoni, mattonelle autobloccanti ovvero in pietra.

La protezione del nastro stradale deve essere realizzata con parapetti in pietra locale faccia a vista o in muratura intonacata debitamente tinteggiata ovvero con ringhiere metalliche di disegno lineare.

Nelle zone destinate alla viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, quali semafori, illuminazione, ecc., possono essere realizzate canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche ed impianti di verde di arredo stradale.

Art. 6 - PARCHEGGI PUBBLICI

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: devono essere posti a dimora almeno una pianta d'alto fusto ogni due posti macchina; le piante devono essere di essenza tipica mediterranea.

Per quanto attiene le pavimentazioni vale quanto già detto al precedente Art. 5 per la viabilità carrabile.

Art. 7 - AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO

La sistemazione di tali aree pubbliche deve essere preceduta da una progettazione esecutiva, che ne individui tutti i tipi di attrezzatura. Gli immobili da destinare a servizi collettivi, previsti al loro interno devono essere dotati delle attrezzature occorrenti da definire in sede di progetto esecutivo, per garantirne la massima fruibilità.

La sistemazione delle aree a verde pubblico deve prevedere, ove occorrente, la sistemazione del terreno a ripiani sostenuti da muri con paramento esterno in pietra locale a vista, 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 - PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati, la cui superficie non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, possono essere localizzati in interrato e/o all'aria aperta; per gli edifici esistenti privi di tale pertinenza qualora siano realizzati in interrato, del tipo aperto od a box, possono essere localizzati anche al di fuori del sedime dei fabbricati in aree libere a condizione che la loro copertura sia attrezzata a giardino pensile con strato di terra non inferiore a 40 cm. Ovvero sia attrezzata con strutture sportive, con la sola esclusione dell'autorimessa indicata nelle tavole di progetto, posta al di sotto della viabilità, la cui copertura è rappresentata dalla viabilità stessa.

Il progetto esecutivo di tali opere deve rispondere alle norme vigenti in materia di sicurezza per la costruzione delle autorimesse. E' fatto divieto di realizzare manufatti diversi o aggiuntivi rispetto a quelli rappresentati negli elaborati di progetto.

Art. 9 - AREE A VERDE PRIVATO

- 1) Tali aree devono essere sistemate a giardini, cortili, parcheggi privati scoperti, verde attrezzato privato anche con strutture sportive e ricreative, purchè non comportanti la realizzazione di volumetrie.
- 2) Qualora all'interno delle aree libere venga realizzato un parcheggio privato scoperto, devono essere poste a dimora una pianta di alto fusto e due gruppi di essenze arbustive ogni due posti auto: le piante d'alto fusto e le arbustive devono essere di essenza tipica mediterranea.
- 3) Le recinzioni devono essere eseguite con l'impiego di cancellate in ferro lavorato a disegno semplice, anche poste al di sopra di parapetto intonacato o in pietra locale a vista dell'altezza massima di m. 0.60; l'altezza complessiva di dette recinzioni non può superare i m. 2.60.
- 4) Nella realizzazione delle nuove recinzioni è vietato il muro cieco; la delimitazione visiva può essere realizzata esclusivamente con l'impiego di arbusti e/o rampicanti.
- 5) All'interno di tali aree è fatto obbligo procedere alla sostituzione delle strutture esistenti, regolarmente autorizzate, che siano realizzate con l'impiego di materiali non idonei (lamiera, ondolux, ecc.), con strutture aventi pari volume realizzate con materiali adeguati all'intorno.
- 6) In caso di abbattimento di alberature esistenti è fatto obbligo provvedere alla loro ripiantumazione con essenze tipiche della flora mediterranea, in ragione di almeno due piante, di altezza non inferiore a m. 3.00 per ogni pianta abbattuta.

Art. 10 - ZONA AGRICOLA

Nell'ambito della zona soggetta a P.P. è individuata una zona, dotata di indice di edificabilità territoriale pari a 0.4338 mc/mq, destinata alla coltura agricola in piena aria.

La volumetria di pertinenza della zona corrispondente a detto indice di edificabilità può esclusivamente essere trasferita nei comparti di nuova edificazione.

Nell'ambito di detta zona è consentita solamente la realizzazione delle opere ed impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole, con la sola esclusione delle serre come definite dall'art. 1 della L.R. 1/6/76, n.17.

Gli edifici esistenti ricadenti nell'ambito di detta zona possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ferma restando l'attuale volumetria.

In caso di mancata coltivazione l'area può essere destinata a verde privato, così come regolamentato dall'art. 9 delle presenti norme.

Art. 11 - COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

I comparti sono da intendersi quali "unità minime di intervento". Ogni interventi edificatorio individuato al loro interno è soggetto alle seguenti particolari prescrizioni, fermo restando quanto stabilito dagli articoli precedenti.

La progettazione di tutte le opere e sistemazioni previste in ogni comparto deve essere predisposta unitariamente all'atto di presentazione dell'istanza di concessione di edificare.

Fermo restando quanto precisato al precedente comma, nel caso in cui siano presenti in un comparto più edifici, può essere rilasciata una concessione edilizia per ognuno di essi, nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Qualora nell'ambito del comparto siano presenti previsioni di verde pubblico, di parcheggi e di viabilità pubblica e/o di uso pubblico, le stesse devono essere regolamentate da apposita convenzione e realizzate contestualmente all'esecuzione degli interventi edificatori previsti.

L'ingombro planimetrico degli edifici indicato nell'elaborato grafico A è da intendersi quale ingombro planimetrico massimo realizzabile.

Il numero posto su ogni nuovo fabbricato è riferito alle tavole D ed E di progetto ed indica la tipologia da impiegare nella progettazione dell'edificio previsto.

Il volume massimo realizzabile nei comparti D ed F è rispettivamente di mc. 888,27 e mc. 447,28 mentre per i comparti E, H ed L è quello risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0,4338, al quale è assommabile l'eventuale volumetria aggiuntiva ricavata dall'asservimento di proporzionale superficie di terreno ricadente nell'ambito della zona agricola.

Nel caso di comparti che prevedano la rettifica di confine di mappali non a parità di superficie l'indice volumetrico si intende applicato alle rispettive proprietà così come risultanti prima dell'effettuazione del frazionamento, salvo differente accordo tra le parti.

Art. 12 - CARATTERISTICHE DI FINITURA DEI FABBRICATI

Le caratteristiche di finitura dei nuovi fabbricati e di quelli oggetto di intervento devono essere le seguenti:

- manto di copertura delle falde inclinate in tegole laterizie marsigliesi;
- lastrici solari con pavimentazione in cotto;
- gronde di forma tradizionale e sporto contenuto entro i 30cm.;
- canali di gronda e pluviali in rame o lamiera zincata, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare, aggrappati con fermi smaltati in grigio scuro o nero;
- muratura esterna in pietra naturale a spacco, posta in opera secondo le modalità tradizionali, o in laterizio o similare con soprastante intonaco finito in arenino fine e tinteggiato con materiali tradizionali con colorazione scelta nella gamma delle terre e dei rosa;
- serramenti esterni di oscuramento del tipo persiane alla genovese, tinteggiati in verde scuro, finestre a semplice o doppia anta con telai con uno o tre riquadri tinteggiati in bianco;
- portoncino ad anta liscia o a doppio riquadro con traversa centrale tinteggiati in verde scuro.

Art. 13 - PIANI COMMERCIALI

In sede di rilascio delle singole concessioni di edificare deve essere verificato il rispetto delle previsioni del piano commerciale di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426.

Art. 14 - RISPARMIO ENERGETICO

In sede di progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati e di intervento su quelli esistenti, devono essere posti in opera tutti gli accorgimenti occorrenti per addivenire al contenimento dei consumi energetici, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 15 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione esecutiva delle opere deve essere condotta nel rispetto dei requisiti previsti dalle leggi statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 16 - COSTRUZIONI PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO

Qualora l'intervento interessato siano presenti e risultino rappresentate graficamente costruzioni prive di titolo abilitativo anche in sanatoria, il presente piano particolareggiato non ne conferma il mantenimento.

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione	pag. 2
Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato	" 3
Art. 3 - Modalità di attuazione Norme generali	" 4
Art. 4 - Suddivisione in zone	" 6
Art. 5 - Impianti a rete e infrastrutture viarie	" 7
Art. 6 - Parcheggi pubblici	" 9
Art. 7 - Aree attrezzate a verde pubblico	" 10
Art. 8 - Parcheggi privati	" 11
Art. 9 - Aree a verde privato	" 12
Art.10 - Zona agricola	" 14
Art.11 - Comparti di nuova edificazione	" 15
Art.12 - Caratteristiche di finitura dei fabbricati	" 17
Art.13 - Piani commerciali	" 18
Art.14 - Risparmio energetico	" 19
Art.15 - Barriere architettoniche	" 20