

COMUNE DI CIPRESSA

Provincia di Imperia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del P.P. della

Zona E2 - Capoluogo

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 espansione E₂ (Capoluogo), come individuato nella tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa, approvato con D.P.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-tecnica in prospettiva sismica;
- Carta geologica;
- Carta sismica;
- 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. Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- Norme tecniche di attuazione.

Tavole di indagine:

Elaborato grafico 1 - Inquadramento territoriale scala 1:5.000
Elaborato grafico 2 - Stralcio PRG 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 - Uso del suolo scala 1:1.000

Tavole di progetto:

Elaborato grafico A₁ - Progetto scala 1:1.000
Elaborato grafico A₂ - Progetto scala 1:1.000
Elaborato grafico B - Sezioni schematiche scala 1:1.000
Elaborato grafico C - Suddivisione in zone 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 H3 delle norme allegate al D.M. LL. PP. 21.1.1981 e successive modificazioni ed 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 non edificate;
- zone a verde ambientale;
- zone di contenimento allo stato di fatto;
- 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 del P.P. e le presenti norme devono ritenersi indicative, e suscettibili pertanto di modifiche, per quanto attiene:

- a. l'ingombro planimetrico degli edifici, che è suscettibile di modificazione, ampliamento e/o traslazione in misura non superiore al 40% della stessa;
- b. le quote di imposta dei fabbricati e della viabilità;
- c. la definizione architettonica degli immobili;
- d. la distribuzione delle aree verdi attrezzate, dei parcheggi e della viabilità principale;
- e. la localizzazione dei servizi pubblici secondari, quali locali igienici, locali spogliatoi e di servizio, cabine di trasformazione, ecc. non espressamente indicati, purché funzionalmente connessi alle attività previste;
- f. 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.

Nel caso di asservimento di aree dotate di indice di edificabilità trasferibile destinate alla viabilità ed ai servizi, tali aree contestualmente al trasferimento della potenzialità volumetrica nei lotti fabbricabili dovranno essere cedute al Comune anche a scomputo parziale o totale della quota parte di oneri relativa al costo di acquisizione delle aree.

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;
- piccole attività commerciali;
- attrezzature ricettive;
- esercizi e servizi pubblici.

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 del rilascio della relativa concessione di edificare.

Art. 6 - AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

Le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, viabilità) esterne a lotti fabbricabili sono dotate di indice di edificabilità trasferibile nell'ambito dei lotti fabbricabili.

Tale indice è dato dalla divisione della volumetria massima stabilita zona per zona dalle presenti norme e la superficie catastale della zona stessa.

Detta superficie viene calcolata zona per zona all'atto della prima richiesta di asservimento.

Nell'area 10 l'indice viene applicato all'intera superficie, benché debba intendersi area a destinazione pubblica esclusivamente il sedime della viabilità di progetto.

AREA 1 - Volumetria massima trasferibile mc.200

AREA 2 - Volumetria massima trasferibile mc.580

AREA 3 - Volumetria massima trasferibile mc.45

AREA 4 - Volumetria massima trasferibile mc.180

AREA 5 - Volumetria massima trasferibile mc.10

AREA 6 - Volumetria massima trasferibile mc.10

AREA 7 - Volumetria massima trasferibile mc.420

AREA 8 - Volumetria massima trasferibile mc.500

AREA 9 - Volumetria massima trasferibile mc.205

AREA 10 - Volumetria massima trasferibile mc.330

Art. 7 - IMPIANTI A RETE E INFRASTRUTTURE VIARIE

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 nelle tavole del P.P..

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

La pavimentazione delle viabilità carrabili 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 realizzate con siepi, ringhiere metalliche di disegno lineare, parapetti in pietra faccia 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 devono essere di unico tipo, formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista.

Art. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI PRIVATI

Le superfici destinate a parcheggio pubblico devono intendersi vincolanti, mentre indicativa è 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. 7.

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 almenore 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 avere struttura realizzata con materiali tradizionali (pietra, legno, ecc.) ed il manto in tegole in laterizio. E' vietata la chiusura perimetrale di tali coperture.

In tutti i parcheggi scoperti devono essere messe a dimora piante di 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. 9 - AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO

La localizzazione delle aree a verde pubblico deve intendersi prescrittiva.

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 attrezzatura e le opere di finitura.

Art. 10 - AREE NON EDIFICATE

Nelle aree non edificate 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 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.

Le aree non edificate non incluse in lotti fabbricabili sono dotate di indice di edificabilità trasferibile nei lotti fabbricabili; tale indice di edificabilità esclusivamente trasferibile di ogni zona è dato dalla divisione della volumetria massima stabilita zona per zona dalle presenti norme e la superficie catastale della zona stessa. Detta superficie viene calcolata zona per zona all'atto della prima richiesta di asservimento.

ZONA A - Volumetria massima trasferibile mc.730

ZONA B - Volumetria massima trasferibile mc.400

ZONA C - Volumetria massima trasferibile mc.75.

Art. 11 - ZONE 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 e le coltivazioni in pien'aria.

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

Tali zone sono dotate di indice di edificabilità trasferibile nei lotti di intervento; tale indice di edificabilità di ogni zona, esclusivamente trasferibile, è dato dalla divisione della volumetria massima stabilita zona per zona dalle presenti norme e la superficie catastale della zona stessa. Detta superficie viene calcolata zona per zona all'atto della prima richiesta di asservimento.

ZONA a - Volumetria massima trasferibile mc.160

ZONA b - Volumetria massima trasferibile mc.640

ZONA c - Volumetria massima trasferibile mc.100.

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.

Art. 13 - LOTTI FABBRICABILI

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

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

- H = m.4,5 per gli edifici ricadenti nei lotti 1,2,3,4,5,6 e 7;
- H = m.7,50 per gli edifici ricadenti nei lotti 8,9,10,11,12,13 e 14;
- Dc = m.6,00;
- Ds = m.6,00;
- Df = m.12,00;

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 con l'asservimento di adeguata superficie di terreno ricadente nell'ambito delle aree non edificate esterne ai lotti fabbricabili, delle aree a verde ambientale e di quelle a destinazione pubblica dotate di indice di edificabilità trasferibile.

LOTTO 1	- Volume massimo mc.	250
LOTTO 2	- Volume massimo mc.	240
LOTTO 3	- Volume massimo mc.	380
LOTTO 4	- Volume massimo mc.	220
LOTTO 5	- Volume massimo mc.	200
LOTTO 6	- Volume massimo mc.	350
LOTTO 7	- Volume massimo mc.	260
LOTTO 8	- Volume massimo mc.	390
LOTTO 9	- Volume massimo mc.	330
LOTTO 10	- Volume massimo mc.	480
LOTTO 11	- Volume massimo mc.	2.500
LOTTO 12	- Volume massimo mc.	3.800
LOTTO 13	- Volume massimo mc.	2.285
LOTTO 14	- Volume massimo mc.	3.700

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione	pag. 1
Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato	" 2
Art. 3 - Modalità di attuazione	" 3
Art. 4 - Suddivisione in zone - Norme generali	" 4
Art. 5 - Destinazioni d'uso	" 7
Art. 6 - Aree a destinazione pubblica	" 8
Art. 7 - Impianti a rete e infrastrutture viarie	" 9
Art. 8 - Parcheggi pubblici - Parcheggi privati	" 11
Art. 9 - Aree attrezzate a verde pubblico	" 13
Art.10 - Aree non edificate	" 14
Art.11 - Zone a verde ambientale	" 16
Art.12 - Zone edificate di contenimento allo stato di fatto	" 17
Art.13 - Lotti fabbricabili	" 18