



COMUNE DI CERIALE  
Provincia di Savona

Ceriale, li 22.05.2006  
Prot. n° \_\_\_\_\_ All.ti n° \_\_\_\_\_

Cod. Fiscale n° 00314120098  
Telefono n° 0182 - 990271  
Fax n° 0181 - 991461

**Art. 16 bis - Zone "BS - D" -  
residenziale satura di  
contenimento allo stato di fatto ,  
artigianale/commerciale  
compatibili con la residenza**

# ARTICOLO VIGENTE



IL CAPO AREA TECNICA  
Arch. Luca SPADA



IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA  
Geom. Giuseppa PARRINELLO

## Caratteristiche

La zona comprende le parti di territorio completamente edificate e con un tipo di tessuto urbano che ha già raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche in senso insediativo.-

La finalità inerente l'individuazione di una nuova zonizzazione è quella rivolta alla salvaguardia della destinazione commerciale e/o artigianale, compatibili con le zone residenziali, nei locali posti ai piani terreni dei fabbricati esistenti, quanto sopra allo scopo di precludere la totale ristrutturazione dei locali esistenti con la trasformazione a destinazione residenziale dei locali stessi con il conseguente impoverimento del patrimonio edilizio per quanto concerne la possibilità di una ripresa economica delle attività commerciali e/o artigianali, compatibili con la residenza, che, anzi, porterebbe in futuro alla sua completa preclusione.-

## Modalità di attuazione

Per quanto sopra nella Zona BS - D:

- 1 non si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16;
- 2 è vietato il mutamento della destinazione d'uso in residenziale dei locali posti ai piani terreno, i cui fronti sono prospicienti su strade principali (evidenziate nella Tavola 1/A – "STRALCIO P.R.G. IN VARIANTE") ed hanno una profondità pari o inferiore a ml. 7,00 o una superficie pari o inferiore a mq 60,00;
- 3 è consentita la seguente attività edilizio – urbanistica alle condizioni sotto indicate:
  - A) mediante titolo abilitativo diretto, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - B) mediante titolo abilitativo diretto, interventi di ristrutturazione interna mediante operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente e fermo restando il divieto di cui al punto 2;
  - C) mediante titolo abilitativo convenzionato interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivo igienico - funzionali e fermo restando quanto stabilito al punto 2, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile a nuova costruzione.

Tali incrementi sono così ripartiti:

- edifici con volumetrie compresa tra 150 mc. e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota;
- edifici con volumetria compresa tra 351 mc. e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico pari al 20% delle preesistenze fino al limite massimo di 120 mc.;



- edifici con volumetria compresa tra 701 mc. e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino al massimo del 10% delle preesistenze.

D) mediante titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente, fermo restando il rispetto di quanto previsto al punto 2; in questi casi l'intervento è assimilabile ad una nuova costruzione;

E) demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione della Variante Integrale al P.R.G.): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 3C e nel rispetto dei limiti di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, è consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi assimilabili ad una nuova costruzione;

F) gli interventi di cui ai punti 3C), 3D) e 3E) sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili, fatti salvi gli incrementi previsti per le attività turistico ricettive esistenti (articolo 28 delle presenti norme) per i quali possono essere osservate le disposizioni del Codice Civile. Inoltre l'altezza non deve superare quella di fabbricati già esistenti in zona. La deroga di cui sopra risulta applicabile esclusivamente alle distanze minime fra pareti non finestrate dei fabbricati, fermo restando, per quanto concerne invece le pareti finestrate, il rispetto del D.M. n. 1444/1968;

G) è consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei limiti di cui al punto 2 e nel rispetto dei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza (ove consentito dal punto 2);
- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale ovvero nel caso si tratti di cambio di destinazione d'uso in commerciale e/o artigianale compatibile con la zona residenziale;

H) gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume (fermo restando il rispetto dei limiti di cui al punto 2), nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo, sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato con la quale si deve assicurare il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, è fatto altresì obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione entro il lotto di intervento o, in



caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri o in un raggio più ampio laddove non sia possibile assolvere a tale obbligo;

- l) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti ( di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione della Variante Integrale al P.R.G.) ed è possibile altresì il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria, fermo restando il rispetto di quanto previsto al punto 2 per quanto concerne i locali posti al piano terreno.

### **Parametri ammissibili**

% incremento sull'esistente	-	% previste al punto 3C)
Altezza massima (H max)	ml.	Art.8 D.M. n.1444/1968
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (*)
Distanza minima dai fabbricati	ml.	10,00 (*)

(\*) salvo il caso di allineamento sul fronte strada (interventi di cui ai punti 3C. 3D) e 3E)) ed interventi sulle strutture ricettivo turistiche esistenti

### **Prescrizioni particolari**

- a) Con intervento di ristrutturazione delle coperture i locali esistenti potranno essere recuperati ai sensi della l.r. n.24/2001.
- b) Le aree libere da edificazione, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie o di parcheggio a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.
- c) Gli alberi ad alto fusto ed i giardini esistenti alla data di adozione della Variante Integrale del P.R.G. di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.
- d) È fatto obbligo ai proprietari di spazi scoperti privati destinati a verde o giardino di provvedere alla raccolta delle acque meteoriche con opportune opere di raccolta e drenaggio.
- e) Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, è ammesso il recupero o la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per il

ricovero di attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq. di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 9,00 mq. e altezza massima di ml.2,40).



PG/gp  
Art. 16 BS articolo vigente