



# COMUNE DI CERIALE PROVINCIA DI SAVONA

# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IL PRESENTE ELABORATO E' CONFORME ALL'ORIGINALI APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDUTA DEL 2/10/1987 CON ATTO N°. 106 DIVENTATO ESECUTIVO PER DECORRENZA DEL TERMINE IN DATA 10/11/1987

CERIALE, LI 19/11/1991  
Visto, IL SINDACO IL SEGRETARIO



## NORME DI ATTUAZIONE

Prof. Arch. G. FORNO  
Prof. Arch. G. MORAS

## REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI  
E VIGILANZA  
IN MATERIA URBANISTICA

Visto come da schema di Decreto  
Protocollo Generale N. 45169  
Genova, 19 GIU. 1991

L'ASSESSORE PROPONENTE

F.to RENZO MURATORE

Depositato in atti come da Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 638  
del 1.7.1991

Approvato il 01/07/1991

## REGIONE LIGURIA

Comitato Tecnico Urbanistico

Si attesta che il presente elaborato è stato  
esaminato dalla SEZIONE PRIMA come da  
voto n. 464 in data 5 Aprile 1991  
Genova, 02/05/1991

Il Dirigente Segretario  
*Murello Lote*

## REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI  
E VIGILANZA  
IN MATERIA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della  
legge 4-1-1968 n. 15 si attesta che  
il presente documento è conforme  
all'originale in atti.

la copia

Genova, li 19 LUG. 1991

Il Dirigente di Servizio  
(Dott. *Enrico Felice*)



Comune di Ceriale  
Provincia di Savona

VARIANTE AL PRG

Norme di Attuazione

modificate e/o integrate agli articoli che seguono:

- art. 3/8/9/10/II bis/I2 bis/I3/I6/22

(Il presente testo è coordinato, tramite l'eviden  
ziazione delle modifiche e/o integrazioni appor  
te, con il testo della Normativa vigente).





Comune di Ceriale  
VARIANTE AL PRG

Norme di Attuazione

Art. 0.1 Finalità

La presente Variante al PRG vigente è finalizzata al miglioramento dell'assetto attuale e allo sviluppo dell'attività turistica comunale tramite la predisposizione delle relative infrastrutture e l'individuazione di zone a tal fine destinate.

Art. 0.2 Elaborati

Gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti:

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Tav. I   | Zonizzazione PRG territorio Comunale (aggiornata)                                | scala I:5.000  |
| Tav. I.I | Zonizzazione PRG area urbana (aggiornata)  | scala I:2.000  |
| Tav. 2   | Stato attuale A<br>Interventi realizzati nel campo della residenza e dei Servizi | scala I:2.000  |
| Tav. 3   | Stato attuale B<br>Servizi e infrastrutture turistiche                           | scala I:2.000  |
| Tav. 4   | Progetto di massima: schema di assetto territoriale                              | scala I:5.000  |
| Tav. 5   | Progetto di massima: aree e zone del PRG oggetto d'intervento                    | scala I:5.000  |
| Tav. 6   | Varianti PRG territorio Comunale   | scala I: 5.000 |
| Tav. 6.I | Varianti PRG area urbana   | scala I:5.000  |

-Relazione illustrativa  
-Norme di attuazione  
-Tabelle di zona

Titolo 1° - Principi Generali

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.

Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si estende su tutto il territorio del Comune di Ceriale disciplinandone l'uso nei modi e secondo le prescrizioni della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28/1/1977 n. 10 e nel rispetto di ogni altra norma in materia.

Ogni modifica dello stato di fatto e delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del P.R.G.

Art. 2 - Documenti Costitutivi

Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti:

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione ed annesse Tabelle
- Planimetrie di Piano

Le Planimetrie di Piano consistono in:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:10000
- Tav. 2 Stato attuale: area urbana scala 1:2000
- Tav. 2A Stato attuale: terr. Com.le scala 1:5000
- Tav. 2B Stato attuale: terr. Com.le scala 1:5000
- Tav. 2C Stato attuale: terr. Com.le scala 1:5000
- Tav. 3 Zonizzazione: area urbana scala 1:2000
- Tav. 3A Zonizzazione: terr. Com.le scala 1:5000
- Tav. 4 Urbanizzazione: area urbana scala 1:2000
- Tav. 4A Urbanizzazione: terr. Com.le scala 1:5000



Art. 8 - Attuazione del P.R.G.



Il P.R.G. verrà attuato, ai sensi della legislazione vigente, mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S. U.A.) costituiti da:

- Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa comunale;
- Piani di Lottizzazione (P. di L.) ovvero piani esecutivi di iniziativa privata.

Nell'ambito del P.R.G., potranno essere realizzati inoltre:

- Piani per l'edilizia economica e popolare;
- Piani per insediamenti Produttivi.

Non sono soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, semprechè non comportino variante al Piano Regolatore Generale, i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione ricadenti in tutte le zone fuorchè nelle A1, A2, T1, Ei, fermo restando il disposto dell'art. 12, 1° comma, della Legge Regionale 3/9/1976 n. 28.

I Piani Particolareggiati non soggetti ad approvazione regionale devono contenere la determinazione dei relativi termini di attuazione, a norma dell'art. 16, 5° comma, della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Detti Piani Particolareggiati entrano in vigore a seguito del decorso dei termini, di cui all'art. 15 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni, senza che siano state presentate opposizioni a norma dello stesso articolo di legge.

L'atto con il quale il Sindaco attesta quanto sopra unitamente alla deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato ed ai relativi elaborati, è soggetto alle forme di pubblicità e di notifica prescritte dall'articolo 15 - penultimo comma - della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Il Comune deve comunicare alla Regione, per opportuna conoscenza, i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione non soggetti all'approvazione od al nulla-osta regionale, come sopra divenuti esecutivi, indicando:

- a) gli estremi di approvazione ed entrata in vigore;
- b) le aree interessate, sull'estratto delle tavole di Piano Regolatore Generale;
- c) le volumetrie ed i vani autorizzati, opportunamente diversificati per i tipi di destinazione;
- d) la popolazione insediabile;
- e) la superficie asservita;
- f) i servizi pubblici previsti.





olo 2° - Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.)

4 - Piani Particolareggiati

I Piani Particolareggiati di cui alla Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.), ed i Piani aventi valori di P.P. previsti da altre Leggi, sono strumenti di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Il contenuto, l'approvazione e la esecuzione di tali piani sono disciplinati dalle Leggi che li istituiscono e dalle presenti norme.

I P.P. devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella minima prescritta dal piano e di forma idonea a consentirne l'inserimento nell'organizzazione delle singole zone ed il rispetto dei contenuti che debbono soddisfare.

Per l'esecuzione dei P.P., il Comune può procedere alla formazione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

A norma dell'art. 13 della Legge Regionale del 3/9/76 n. 28, detti piani di esecuzione possono essere attuati anche mediante convenzioni edilizie contenenti quanto previsto dall'art. 28, 5° comma, della Legge sopra citata.

I P.P. devono determinare gli spazi di cui all'art. 13 della Legge 11/6/1971 n. 426.

5 - Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione (P. di L.) sono piani eseguiti vi consensuali del P.R.G. emanati secondo la procedura prescritta dall'art. 26 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

I P. di L. possono essere compilati d'ufficio qualora i privati non ottemperino alla richiesta del Sindaco formulata in conformità al disposto del citato art. 28.

I P. di L. devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella minima prescritta dal P.R.G. e di forma idonea a consentirne l'inserimento nell'organizzazione delle singole zone ed il rispetto dei contenuti che debbono soddisfare.



Art. 6 - Contenuto dei P. di L.

Nella presentazione dei P. di L. saranno osservate le disposizioni contenute nella Circolare Ministeriale n. 2495 del 7 Luglio 1954 per la parte relativa agli "Elementi di Progetto" afferenti i piani particolareggiati.

I P. di L. devono:

- a) riportare e determinare le indicazioni del P.R.G. relative al suo territorio interessato;
- b) riprodurre le caratteristiche di zona;
- c) determinare la rete viaria aperta al pubblico transito con i relativi allineamenti;
- d) fissare la distribuzione dell'edificabilità nei vari lotti senza superare in complesso la quantità totale di fabbricazione che, in virtù delle prescrizioni di zona, compete all'area oggetto del piano. La massima quantità edificabile si calcola moltiplicando l'indice di zona per la superficie totale dell'area asservita, che comprende anche le aree stradali nel caso siano ancora di proprietà privata e non siano mai state aperte al pubblico passaggio. Parte o tutta l'edificabilità attribuita ad un'area può essere oggetto di trasferimento tra diversi proprietari entro il perimetro del P. di L. e nell'ambito della medesima zona; nelle zone residenziali l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a quello massimo prescritto dal P.R.G.;
- e) determinare le aree soggette a servitù destinate alla formazione degli spazi pubblici in conformità delle prescrizioni di zona ed alle indicazioni cartografiche del Piano ed in misura e forma adatta per ospitare i servizi in esse previsti;
- f) determinare gli spazi di cui all'art. 13 della Legge 11 Giugno 1971 n. 426.





t. 7 - Autorizzazione dei P. di L.

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei lottizzanti, che preveda:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria prescritte per ciascuna zona dalle presenti norme, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per i servizi previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella prescritta dalle presenti norme;
- b) l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte di quelli afferenti i pubblici servizi, come stabilito con deliberazione comunale per ciascun comparto di urbanizzazione e per tipo di insediamento;
- c) le modalità ed i termini, non superiori ai dieci anni, di esecuzione delle opere da realizzare direttamente dai lottizzanti;
- d) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.





Titolo 3° - Zonizzazione



Art. 8 - Zone del P.R.G.

Il territorio comunale è diviso dal P.R.G. in zone classificate a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista e tenuto conto del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 in:

Zone per insediamenti residenziali o assimilabili:

- zone di conservazione A
- zone di ristrutturazione B
- zone di trasformazione Bt
- zone di espansione C

Zone per insediamenti produttivi o assimilabili:

- zone artigianali D
- zone turistiche T
- zone litoranee e portuali L e P 0)

Zone ad uso agricolo:

- zone agricole a coltura intensa Ei
- zone agricole a coltura estensiva Ee
- zone incolte Eo

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (F) e spazi per servizi pubblici o di uso pubblico:

La divisione del territorio in zone, le cui caratteristiche sono definite nelle presenti norme e nelle tabelle allegate, è indicata nella cartografia del P.R.G. mediante simbologia che trova riscontro nella anzidetta classificazione. I terreni interessati da botri, cigli e scarpate, pur potendo essere inclusi nella superficie necessaria ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, sono inedificabili ed i fabbricati e le strade da realizzare devono essere tenuti adeguatamente all'interno dei terrazzi rispetto ai loro margini.

0) STRALCIARE



Art. 9 - Zone residenziali



a) Edilizia ammessa

L'edilizia consentita nelle zone residenziali, salvo particolari disposizioni contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme, è limitata ai seguenti usi:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici esercizi;
- ospitalità turistica;
- attrezzature pubbliche.

Potranno essere ammessi inoltre, se consentiti dal Comune e quando non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, fabbricati

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le Leggi vigenti;
- autorimesse.

Sono comunque tassativamente esclusi dalle zone residenziali l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi (in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro e quelli per i lavori di carpenteria, calderera e simili) i depositi di materiale infiammabile, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, sia incompatibile con tale destinazione o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle presenti norme e, nell'ambito dei singoli territori comunali, dai Piani di Sviluppo e di Adeguamento formati ai sensi della Legge 11 Giugno 1971 n. 426.

b) Popolazione insediabile e indice di zona

Il Piano Regolatore Generale stabilisce la popolazione insediabile e la sua distribuzione sul territorio mediante la ripartizione in zone e mediante gli indici di fabbricabilità di zona con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni metro quadro di superficie.





c) Condizioni di edificabilità

La fabbricabilità in ciascuna zona costituisce caratteristica che non può essere disgiunta dal complesso dei pubblici servizi previsti dal P.R.G.. Di conseguenza in virtù dell'articolo 11 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nel caso di edificazione in zone non ancora dotate dei servizi, ed in assenza di piani esecutivi che li prevedano, la fabbricabilità ammessa è ridotta secondo i tipi edilizi indicati nelle tabelle di zona relative all'edificazione in assenza di piani esecutivi.

d) Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

L'insieme delle aree da riservare alla formazione degli spazi pubblici e da assoggettare a speciali servitù caratterizza le singole zone.

I fabbisogni teorici, per abitante e totali, di aree per ciascun servizio e le quantità effettive di aree riservate in ogni singola zona, sono precisate nelle tabelle allegate alle presenti norme e indicate mediante apposita simbologia nella cartografia del piano.

Le aree per i servizi pubblici sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere ad ogni abitante un volume edificato di cento metri cubi (comprensivo di tutte le costruzioni anche se non adibite ad abitazione).

Negli insediamenti di carattere commerciale a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di ottanta metri quadri di area a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà sistemata a parcheggio.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde e a parcheggio privati in misura non inferiore a quella minima prescritta nelle tabelle di zona.

e) Prescrizioni particolari di zona

Le zone contraddistinte dalle simbologie sotto indicate, sono caratterizzate inoltre dalle seguenti prescrizioni:

ZONE A (Conservazione)

Comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo A del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.





I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1 degli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale sopracitato.

E' ammesso l'intervento, mediante concessione di edificazione (c. di e.), nei casi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, intesa come intervento rivolto a garantire la conservazione degli immobili preesistenti nelle migliori condizioni, ma che non comportino rifacimento ed integrazioni di interesse strutturale, innovazioni nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso delle costruzioni e, comunque, incrementi volumetrici ed alterazioni dell'aspetto esterno del profilo stilistico delle medesime;
- b) risanamento igienico, inteso come intervento rivolto al solo fine di un miglioramento delle condizioni igieniche degli immobili da risanare in attesa del piano esecutivo, che non comprometta le successive operazioni di risanamento conservativo;
- c) restauro statico o conservativo, inteso come intervento tendente a conservare con metodo scientifico immobili di particolare valore artistico o storico attraverso la tutela integrale dell'architettura e dell'organismo, nonché sostanziale della distribuzione interna.

Sono invece subordinate in ogni caso all'approvazione dello S.U.A., di ampiezza adeguata a giudizio del Consiglio Comunale le seguenti operazioni:

- a) risanamento conservativo inteso come intervento tendente a proteggere l'aspetto esterno di immobili importanti al fine di tutelare caratteri ambientali attraverso il risanamento degli immobili stessi, senza necessariamente conservare la preesistente distribuzione interna (o limitando la conservazione a quanto occorre per tutelarne la tipologia);
- b) ristrutturazione edilizia intesa come intervento che, oltre a garantire l'uso di immobili preesistenti nelle migliori condizioni, comporti trasformazioni delle destinazioni d'uso tra quelle ammesse dallo strumento urbanistico generale, tali da produrre rifacimenti o integrazioni di interesse strutturale e/o innovazioni di carattere volumetrico o distributivo;
- c) ristrutturazione urbanistica, intesa come intervento rivolto a ridefinire il ruolo di un'area nel contesto urbano o a migliorare il sistema delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche mediante interventi sostanziali sul tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori sociali ed ambientali da tutelare;



d) ricostruzione intesa come intervento ex novo di edilizia pubblica e privata, residenziale e non in suolo o sottosuolo, tendente a ricostruire immobili demoliti o da demolire al fine di contribuire a ripristinare i caratteri ambientali di una zona in corrispondenza di lotti per altro privi di costruzioni importanti o contraddistinti da presenze turbative dell'ambiente stesso.



ZONE B (Ristrutturazione)

Comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di recente che per la casualità ed episodicità del processo di edificazione hanno caratteristiche estetiche, architettoniche, urbanistiche, che contrastano con una razionale utilizzazione del territorio. In esse non potrà procedersi alla costruzione di nuovi edifici prima dell'approvazione degli S.U.A. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) ed alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti. In assenza di S.U.A. sono ammesse di norma operazioni di rinnovamento, di trasformazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti con esclusione di qualsiasi aumento di volume o delle superfici coperte esistenti.

Le tabelle di zona stabiliscono tuttavia per talune zone B parametri edilizi che consentono una ridotta edificabilità: tale edificabilità non può essere tuttavia consentita se non esistono o non sono previste nei termini fissati dalla legge, nelle località dove è richiesta la concessione, le opere di urbanizzazione tecnica: strade aperte al pubblico transito, acquedotto, illuminazione pubblica, fognatura bianca e nera (art.10 L. 5 Agosto 1957 n. 755).

In attesa della predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi relativi a tutte le zone B nei campeggi esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere consentiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, in particolare ai fini della loro migliore classificazione ai sensi della Legge Regionale n. II del 4 marzo 1982.



0) STRALCIARE



0)



## ZONE Bt (Trasformazione)

Comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ed utilizzate al presente come vilaggi turistici. di norma

In tali zone è vietata, in assenza di S.U.A. esteso all'intera zona, qualsiasi operazione di intervento che comporti l'incremento o anche la sola modifica della volumetria esistente; risultano pertanto consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, interna od esterna degli edifici esistenti.

Lo S.U.A., tramite il quale potranno viceversa essere consentiti interventi nei limiti indicati per ogni zona nella relativa tabella, dovrà prevedere, oltre che la definizione delle caratteristiche progettuali, architettoniche e urbanistiche necessarie alla riqualificazione della zona, anche le condizioni necessarie per la graduale trasformazione della stessa in zona turistica ricettiva.

Le tabelle di zona stabiliscono tuttavia per talune zone Bt che sono state oggetto negli ultimi anni di insediamento stanziale e non stagionale l'adeguamento delle esistenti costruzioni.

Tale adeguamento, ammesso per le costruzioni residenziali non eccedenti la volumetria di mc. 400, non dovrà eccedere:

- l'ampliamento del 20% del volume esistente
- il numero dei piani 2 fuori terra
- la superficie coperta pari al 30% del lotto asservito
- distanza dai confini (min.) mt. 3,00
- distanza tra fabbricati (min.) mt. 6,00

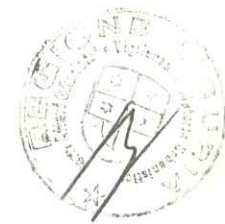


ZONE C (Espansione)

Comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità richiesti per le zone B dal D.M. 2 Aprile 1968 e considerate pertanto zone di tipo C.

In esse non potrà procedersi alla costruzione di nuovi edifici prima dell'approvazione degli S.U.A. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) ed alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti. In assenza di S.U.A., sono ammesse solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione interna degli edifici esistenti, con esclusione di qualsiasi aumento di volume o di superficie lorda abitabile.

Le prescrizioni particolari relative all'edificazione in tali zone, sono contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme.





10 - ZONE ARTIGIANALI (D)

a) Edilizia ammessa

Salvo diverse prescrizioni riportate nelle tabelle di zona, l'edificazione consentita nelle zone artigianali è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale o industriale;
- magazzini e depositi;
- uffici e laboratori;
- abitazione del custode o del proprietario;
- impianti tecnologici.

Nelle zone industriali sono escluse le industrie nocive o pericolose e l'edilizia residenziale oltre a quella sopraindicata.

b) L'indice di zona

L'indice di zona fissa la quantità massima di area fabbricabile misurata in rapporto alla superficie totale di proprietà.

c) Condizioni di edificabilità

A tutela delle acque i Comuni possono chiedere in qualunque momento la realizzazione delle opere e l'adozione degli impianti o dispositivi necessari per la depurazione delle acque stesse, con riferimento alle disposizioni ed alle convenzioni in vigore.

d) Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

La quantità di aree da riservare in sede di edificazione alla formazione degli spazi pubblici (escluse le sedi viarie) e da asservire a verde ed a parcheggio di pertinenza delle costruzioni sono precisate per le singole zone nelle rispettive tabelle.

e) Prescrizioni particolari di zona

Le tabelle di zona allegate alle presenti norme riportano per ciascuna zona le linee e le caratteristiche che ne definiscono la fisionomia unitamente alle prescrizioni relative alla fabbricazione ed ai servizi pubblici e privati. Stabilisco altresì, in relazione alle caratteristiche di zona, l'ammissibilità dell'attività commerciale qualora essa sia prevista dall'apposito Piano di Settore.

1) INTEGRARE CON :

"Art. 10 bis - ZONA DI COMMERCIALE.

Tale zona è destinata all'attività commerciale.

Le destinazioni sussidiarie ammesse - escluse quelle produttive artigianali - sono le stesse di quelle previste per le zone D. La zona si attua a mezzo di unico Strumento Urbanistico Attuativo nel rispetto dei parametri delle zone D. Tale Strumento Urbanistico Attuativo deve darsi carico di precedere i necessari spazi di sosta e di servizio, di coordinare e predisporre gli allacciamenti viari con la strada statale - d'intesa con l'ANAS - e proporre un assetto complessivo degli edifici tali da produrre un'immagine che sia in accordo con le esigenze commerciali con la posizione di transito e con i caratteri agricoli e di frangia urbana da riqualificare.

Esclusivamente a mezzo dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con incremento del 20%, purchè nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

Nelle more dello Strumento Urbanistico Attuativo sono ammessi gli interventi nel patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, nonché la sistemazione delle aree libere per la realizzazione di parcheggi.

I parcheggi dovranno essere alberati in ragione di un albero ad alto fusto ogni quattro posti auto indipendentemente dal tipo di titolo abilitativo all'uopo previsto".



## ZONE TURISTICHE (T)

Nelle zone turistiche l'edificazione consentita è limitata ai seguenti usi:

- Alberghi e strutture ricettive ad essi assimilabili;
- commercio al minuto;
- spettacolo, cultura, ricreazione;
- autorimesse collettive;
- esposizioni temporanee e permanenti.

È comunque tassativamente esclusa l'edificazione per la residenza e le attività artigianali ed industriali di qualsiasi tipo e dimensione, mentre è ammessa, nell'edilizia turistica, l'abitazione del gestore. Detta abitazione deve essere unica per ogni struttura ricettiva alberghiera classificata come tale a norma della Legge Regionale 11/1982 e la dimensione massima non potrà superare i 100 metri quadri lordi.

Gli insediamenti consentiti devono essere obbligatoriamente previsti in sede di S.U.A. esteso ad una intera zona.

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle presenti norme e dal Piano di Sviluppo e di adeguamento formato ai sensi della Legge 11 Giugno 1971 N. 426.

## 1) SOSTITUIRE CON :

"La zona T1 si attua a mezzo di un unico strumento urbanistico attuativo, articolato in ambiti di intervento organico di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 da individuarsi in coerenza con le finalità proprie dello stesso strumento urbanistico attuativo. La sottozona a levante con destinazione per servizi deve mantenere tale destinazione anche nell'ambito della nuova progettazione dello strumento urbanistico attuativo e non può in alcun modo essere interessata da edificazioni ma deve essere attrezzata per la fruizione pubblica della pineta esistente."

Lo strumento urbanistico attuativo deve perseguire la finalità di costituire una polarità a prevalente carattere ricettivo al margine della zona agricola di ponente ed al termine del tessuto urbano in prossimità del mare.

Le superfici delle sottozone indicate nella planimetria 6.1 come sature non sono computabili al fine dell'applicazione dell'indice.

La nuova volumetria consentita dovrà essere utilizzata per il 50% per insediamenti alberghieri, per il 20% per attività di tipo terziario complementari agli insediamenti di cui sopra e per il 30% per insediamenti residenziali.

Pertanto il computo delle nuove volumetrie ammissibili dovrà essere realizzato applicando l'indice sulle aree libere non classificate come sature e detraendo le volumetrie esistenti sull'intera zona T1 che potranno essere comunque sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dell'intero strumento urbanistico attuativo di cui sopra con possibilità di un inserimento volumetrico pari al 20% del volume esistente in caso di demolizioni e ricostruzione di edifici esistente di tipologia uni-bifamiliare.

Nelle sottozone sature è possibile attuare anche in assenza dello strumento urbanistico attuativo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia compresa senza demolizione e ricostruzione dell'intero edificio.

Il progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo dovrà darsi carico di costituire un fronte architettonicamente coerente e morfologicamente continuo anche attraverso l'uso di porticati e/o motivi architettonici di raccordo, verso il mare e di disegnare altresì il prospetto sull'Aurelia in modo da sottolineare la vocazionalità turistico-residenziale della zona e dell'intero Comune con un intervento di livello qualitativo. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli spazi verdi che dovranno essere ritmati con l'edificazione esistente e di progetto secondo schemi complessivamente riconoscibili.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo inoltre, dovrà porre particolare cura nella localizzazione ed individuazione specifica degli spazi destinati a servizi (sia già indicati dal Piano Regolatore che di stretta pertinenza dello Strumento Urbanistico Attuativo), che dovranno costituire risorsa di livello comunale e dovranno risultare compatibili con la destinazione turistica prevalente della zona.

Tali spazi dovranno assumere una articolazione gerarchizzata a seconda della funzione; il locale o il quartiere possono essere distribuiti omogeneamente su tutta la zona se di livello comunale devono essere concentrati in modo da costituire una piazza centrale o comunque da costituire un polo di aggregazione e di interessi collettivi.

Inoltre nella progettazione dello Strumento Urbanistico Attuativo si potrà considerare attentamente la relazione con il possibile spostamento della ferrovia e quindi con il nuovo e diverso uso della fascia costiera prospiciente."

II bis - ZONE TURISTICHE PER CAMPEGGI (Tc)

Le Zone Turistiche per campeggi si configurano come Zone Turistiche a carattere speciale, destinate precisamente alla rilocalizzazione di tali tipi di attrezzature turistiche esistenti in varie zone del territorio Comunale.

Nelle zone Tc è consentita, oltre all'installazione di campeggi, esclusivamente la realizzazione dei manufatti di servizio ad essi connessi: servizi igienici, mensa, bar, un alloggio per il custode, portineria, impianti sportivi, ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione ai sensi della L.R. n.II del 4 marzo 1982.

Ciascuna zona è assoggettata ad un unico S.U.E. esteso a non meno della totalità delle aree in essa ricomprese e indicate sulle tavole di Variante al P.R.G.

Le aree non direttamente destinate ad attrezzature ricettive dovranno essere sistemate a parcheggi, a verde attrezzato e a servizi sportivi.

Dovrà essere altresì tenuta nella massima considerazione la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e naturali e posta la massima cura alla conservazione delle alberature esistenti e, alla messa a dimora di nuove alberature.

SOSTITUIRE CON :

"La zona TC sul Rio Torsero deve essere attuata mediante più strumenti urbanistici attuativi tali da precisare la organicità e la funzionalità di ogni intervento, la cui superficie copra l'intera zona."

1)





12 - ZONE LITORANEE (L)

Tali zone comprendono le aree che a monte sono delimitate secondo quanto indicato nella tavola 3, mentre a mare, si intendono estese fino alla battigia; in esse sono ammesse solo infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, con esclusione tassativa di qualunque edificazione privata permanente.

Fino all'approvazione dello S.U.A. di sistemazione dell'intera zona ovvero di stralci funzionali di esso sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo e di trasformazione conservativa di bonifica igienico-edilizia delle costruzioni private esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non contrastano con le caratteristiche della zona.



12 bis - Zona Portuale (P)



Nella porzione di levante della fascia costiera del Comune di Ceriale è prevista una zona con le relative infrastrutture e collegamenti destinate alla realizzazione di un approdo turistico.

Detto approdo, per motivi di carattere essenzialmente marittimo, è dislocato parzialmente nei Comuni di Ceriale e di Borghetto S.S.

In esso, oltreché le strutture necessarie per lo espletamento della funzione portuale sono ammessi impianti e attrezzature tecniche connesse alla medesima attività, attrezzature commerciali e sedi sociali nonché impianti sportivi e le attività ricettivo-alberghiere ritenute necessarie in sede di S.U.A. nei limiti indicati nell'apposita tabella di zona.

Il Comune di Ceriale, così come quello di Borghetto provvederanno a redigere uno S.U.A. per la zona di propria competenza amministrativa derivante da una comune impostazione progettuale dell'assetto del porto teso anche a riqualificare con la propria presenza l'assetto delle aree urbane circostanti.

Ciascuno Strumento Urbanistico Attuativo sarà esteso a non meno della totalità delle aree in esso comprese.

0) \_\_\_\_\_ 0) STRALCIARE



13 - ZONE AGRICOLE (E)



a) Edilizia ammessa

L'edificazione consentita nelle zone agricole è limitata ai seguenti usi:

- abitazione dell'agricoltore;
- impianti ed attrezzature necessarie alla produzione orto-floro-frutticola;
- fabbricati per il ricovero del bestiame, per il ricovero, la conservazione e la lavorazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero delle attrezzature.

b) Indice di zona

L'indice di zona fissa la quantità massima di area fabbricabile misurata in rapporto alla superficie totale di proprietà.

I fabbricati per il ricovero del bestiame, per il ricovero e la conservazione dei prodotti e per il ricovero degli attrezzi annessi ad abitazioni rurali (o loro parti in fabbricati ad uso di abitazioni rurali), sono ritenuti convenzionalmente privi di cubatura, purché limitati all'effettiva consistenza e necessità del fondo agricolo.

Essi dunque potranno essere ammessi in base ad una valutazione dell'area coltivata che tenga conto delle colture e delle attrezzature esistenti (serre etc.) e a detti fabbricati dovrà essere asservita.

Non potranno in ogni caso essere superati i seguenti parametri edilizi:

- altezza max mt. 5,00
- distanza dai confini mt. 6,00
- superficie coperta 5% area asservita

0) STRALCIARE

1) SOSTITUIRE CON :



non possono essere in alcun modo resi abitabili e devono essere attuati unicamente utilizzando un indice di 0,03 mc/mq nelle zone agricole estensive ed in quelle intensive, in aggiunta a quello indicato nelle tabelle allegate indicato alla residenza.

Nella zona agricola boschiva Eo i manufatti agricoli non residenziali possono essere realizzati in ragione di un indice di fabbricabilità di 0,01 mc/mq.

La volumetria realizzata applicando gli indici a fini residenziali può essere utilizzata, se necessario, per destinazione abitativa connessa alla conduzione del fondo.

Tali manufatti possono essere accorpati alla abitazione rurale solo quando il volume complessivo non sia superiore a 450 mc., di cui almeno 1/3 destinato ad uso non abitativo.

Oltre tale limite la volumetria, residenziale e di servizio, deve essere realizzata in corpi di fabbrica distinti.

L'altezza massima di tali volumetrie di servizio all'uso agricolo dei fondi, sia se edificati unitamente ai volumi abitabili (entro 450 mc.) sia se edificati distintamente da tali volumi abitabili, è stabilita in 4,0 mt.

Può essere raggiunta un'altezza di mt. 4,50 solo per il 25% della superficie di tale fabbricato di servizio."

*M. M.*

1)

0)

MUNICIPIO DI C...



c) Edifici ed impianti esistenti in zone agricole

Negli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del P.R.G. nelle zone agricole e funzionalmente connessi alla conduzione dei fondi rustici possono essere autorizzati (indipendentemente dall'estensione del fondo di proprietà e fatte salve le situazioni e le esigenze ambientali dei luoghi e delle costruzioni) interventi di rinnovamento e di trasformazione anche non conservativa: tali ampliamenti ritenuti dal Comune necessari ai fini dell'adeguamento igienico-edilizio dei fabbricati, devono essere contenuti in un volume massimo non superiore al 20% di quello esistente alla data dell'adozione del P.R.G. I suddetti ampliamenti possono altresì essere consentiti per i fabbricati di tipo produttivo purchè tali ampliamenti non superino il 20% della superficie coperta esistente e siano di genere adeguato alle caratteristiche produttive degli edifici.

Per fabbricati di tipo produttivo si intendono non solo quelli destinati alle attività artigianali e annessi impianti, magazzini e depositi bensì anche quelle altre attività (per esempio turistiche/di ristoro o altro) finalizzate alla produzione di reddito.

La possibilità di ampliamento è di conseguenza estesa a questi ultimi con la sola limitazione dell'applicabilità ai fabbricati esistenti.

Qualora detti esercizi non intendessero usufruire della possibilità di ampliamento del 20% di cui ai commi precedenti essi potranno dotarsi, nel caso ne fossero privi, di un'abitazione per il gestore secondo le prescrizioni dell'art. II delle presenti Norme.

I campeggi in esercizio alla data della presente Variante non possono essere ampliati rispetto alla loro attuale consistenza ma possono solo essere ammessi in essi lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, e di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale entro il perimetro accertato, in particolare ai fini della loro migliore classificazione ai sensi della L.R. n. II del 4.3.'82.

d) Costruzioni a serra

In relazione alle finalità ed agli obblighi di cui alla L.R. I.6. '76 n.17 il P.R.G. ne individua al comma seguente l'ammissibilità e la superficie perta nell'ambito delle zone agricole. Fermo restando:

- l'altezza massima fissata in m.5 misurata al colmo della copertura;
- l'obbligo di richiesta al Sindaco di apposita concessione di edificare (c. di e.) per i nuovi impianti;
- l'obbligo di presentazione, di apposito progetto contenente la previsione, oltrechè della serra di tutte le opere di sostegno e di contenimento e di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le distanze minime sono fissate per le zone agricole Ei ed Ee in:

- m. 2 dal ciglio delle strade vicinali;
- m. 4 dal ciglio delle strade comunali;
- m. 6 dal ciglio delle strade provinciali e statali.

e) Prescrizioni particolari di zona

Le zone contraddistinte dalle simbologie sotto elencate sono caratterizzate inoltre dalle seguenti prescrizioni:

Zone Ei (Agricole a coltura intensiva)

Comprendenti le parti del territorio destinato principalmente ad uso agricolo per colture orto-florofrutticole.

In attesa della formazione del Piano Particolareggiato il quale dovrà individuare le forme, i modi e le condizioni di assetto e di sviluppo delle zone in relazione alla precipua destinazione agricola-intensiva l'edificabilità è ammessa secondo le indicazioni dei commi precedenti e della tabella di zona allegata.

Sono ammesse le serre con superficie coperta pari sino all' 80% del fondo.

Zone Ee (Agricole a coltura estensiva)

Comprendenti le parti del territorio destinate ad uso agricolo per colture in prevalenza olivicole. L'edificabilità è ammessa secondo le indicazioni dei commi precedenti e della tabella di zona relativa.

Sono ammesse le serre con superficie coperta sino al 75% del fondo, qualora esso sia ubicato a valle dell'autostrada Savona-Ventimiglia, e fino al 50% in caso contrario.





Zone Eo (Incolte)

Comprendenti le parti del territorio incolte o generalmente boschive.

In questa zona sono ammessi esclusivamente:

- impianti ed attrezzature necessarie per la salvaguardia e l'incremento del patrimonio boschivo;
- fabbricati per il deposito, la conservazione e la lavorazione dei prodotti silvo-pastorali;
- abitazioni per conduttori delle aziende.

E' tassativamente vietata qualsiasi destinazione di uso non esplicitamente ammessa nel precedente comma comprese le costruzioni a serra.

Art. 13 bis - Area Rio Torsero

Comprende l'area come delimitata nella cartografia di piano e corrispondente all' "Area isolata n. 2 - Rio Torsero" di cui alla Legge Regionale 12/9/1977 n. 40. Salvo il disposto di cui alla citata L.R. n. 40/77, in tale area è vietato:

- a) eseguire qualunque lavoro edilizio ad eccezione di quelli relativi alla manutenzione ed al risanamento di edifici attualmente in uso nonché lavori di ripristino di quelli in disuso ai soli fini dell'esercizio di attività agricole, forestali e silvopastorali, purchè non comportino aumenti di volume e modificazioni tipologiche o rilevanti modificazioni dell'aspetto esteriore; porre in opera manufatti di ogni genere ad eccezione di quelli connessi all'esercizio delle attività di cui al comma successivo e di quelli necessari alla manutenzione e all'adeguamento tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti nonché di quelli finalizzati a prevenire dissesti idrogeologici; aprire nuove strade e procedere a prolungamenti, allargamenti o rettifiche di tracciato; effettuare movimenti di terra, discariche, anche di rifiuti, e sbancamenti; aprire nuove cave e proseguire la coltivazione di quelle esistenti;
- b) disturbare, danneggiare, catturare o uccidere animali, raccogliere o distruggere i loro nidi; danneggiare o distruggere il loro ambiente, salvo che questo sia conseguenza di attività ammesse ai sensi della presente Legge o di Leggi statali;
- c) introdurre specie vegetali o specie animali allo stato libero non caratteristiche dei luoghi; asportare rocce, minerali, cristalli fossili, fiori e piante ad eccezione dei funghi e dei frutti silvestri purchè la raccolta sia effettuata secondo modalità tali da non danneggiare l'ambiente.





biente e nel rispetto degli usi locali e della normativa vigente;

- d) transitare fuori dalle strade carrozzabili con mezzi motorizzati; abbandonare rifiuti di qualsiasi genere ed in qualsiasi quantità; allestire campeggi organizzati, accendere fuochi liberi all'aperto;
- e) danneggiare, inquinare od occludere le cavità sotterranee naturali ed asportare concrezioni.

In tale area il pascolo, la silvicoltura e l'agricoltura continuano ad esercitarsi nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate e possono essere estese anche ai terreni già utilizzati a tali fini ed in oggi abbandonati; in particolare la silvicoltura si esercita sotto il controllo del corpo forestale dello Stato impiegato dalla Regione, sulla base dei piani di sviluppo agricolo delle comunità montane e dei Consorzi dei Comuni.

Il Presidente della Giunta Regionale può autorizzare studiosi di materie naturalistiche a compiere ricerche, in deroga ai divieti di cui alla lettera c) del presente articolo.

Art. 14 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (F) e spazi per servizi pubblici o di uso pubblico.

La destinazione specifica sia delle aree riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale che di quelle per servizi pubblici o di uso pubblico è precisata per ciascuna zona nella relativa tabella nonché nella cartografia di P.R.G.

Per tali aree le indicazioni contenute nelle tavv. 4 e 4A del P.R.G. hanno valore tassativo riguardo sia alla quantità che alla localizzazione con esclusione delle aree destinate a pubblici parcheggi nelle zone B di piano e delle aree a pubblici servizi comprese nella zona T1 che hanno valore tassativo riguardo solo alla superficie prescritta, ma la cui localizzazione sarà precisata in sede di Piano Esecutivo previsto per le singole zone.

Per quanto concerne questi ultimi, ferme restando le prescrizioni contenute nelle tabelle di zona, le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standards urbanistici prescritti dovranno obbligatoriamente essere reperite nell'ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal P.R.G. .



Titolo 4° - Viabilità e Servizi

Art. 15 - Viabilità

Il P.R.G. prevede ed indica nella cartografia la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria e le relative fasce di rispetto; queste ultime sono inedificabili, fatta salva la possibilità, ammissibile soltanto per le fasce di rispetto previste lungo le vie di comunicazione di trasferire l'indice di fabbricabilità territoriale nelle contigue zone di piano.

In caso di costruzione di nuovi edifici o ristrutturazione di edifici esistenti il Comune può, senza ricorrere all'adozione di S.U.A., chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a metri cinque dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del Piano.

Nel caso che su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistono opere di fabbrica il Comune può chiedere la rettifica sino ad una profondità non superiore a metri dieci dei bordi stradali esistenti. Nella zona Agricola a coltura intensiva e le previsioni di piano relative alla viabilità secondaria (interpodereale) hanno valore solo indicativo mentre il tracciato definitivo dovrà individuarsi nell'ambito del Piano Particolareggiato di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

Art. 16 - Allineamenti

Il P.R.G. prescrive gli allineamenti edilizi ovvero gli arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le vie di comunicazione stradale e ferroviaria.

Ferma restando l'applicazione per le zone Agricole e di Ed. Ed. Eq di quanto disposto dagli artt. 3 - 4 del D.M. 10 Aprile 1968 nelle altre zone, fatte salve differenti prescrizioni indicate nella cartografia di P.R.G., le distanze minime dei fabbricati dal ciglio della sede stradale sono così stabilite con riferimento alla loro classificazione:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| A - autostrada         | mt. 20,00 |
| B - S.S. n. 1 Aurelia  | mt. 12,00 |
| C - Strade Provinciali | mt. 10,00 |
| D - Strade Comunali    | mt. 7,50  |

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade non comprese nella precedente classificazione destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti e nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani ese-



cutivi) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale progettata maggiorata di:

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Art. 17 - Edifici pubblici o di interesse pubblico

Le aree destinate all'insediamento di attrezzature pubbliche sia esistenti e confermate dal P.R.G. sia di nuovo impianto sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia delle Tavv. 4 e 4A nonchè nelle tabelle allegate alle presenti norme. Le aree in oggetto saranno acquisite al patrimonio Comunale mediante esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari a scomputo di eventuali oneri di urbanizzazione. L'utilizzazione delle aree per l'edificazione delle attrezzature ivi localizzate avverrà mediante c. di e. su progetti singoli ovvero previa approvazione dello S.U.A. nei casi di maggiore complessità ovvero di aree comprendenti attrezzature di differenti classi d'uso o le cui caratteristiche tipologiche dovessero discostarsi dalle indicazioni contenute nelle tabelle di zona. Su tali aree potranno altresì essere rilasciate dal Comune concessioni di edificare per fabbricati destinati a servizi pubblici o di uso pubblico agli Enti istituzionalmente competenti sempre nel rispetto dei commi precedenti.

Gli impianti di prelevamento e di distribuzione dell'acqua, anche se privati, possono essere autorizzati dal Comune in qualsiasi zona, e trattandosi di strutture tecniche concernenti un pubblico servizio, sono ritenuti convenzionalmente privi di cubatura. La norma si applica anche agli impianti del gas, dell'energia elettrica e del telefono.

Presso la foce del Rio Torsero è stata individuata una zona per l'impianto tecnologico.



Titolo 5° - Norme Edilizie



Art. 19 - Disciplina della tipologia edilizia

Le tabelle di zona allegare alle presenti norme disciplinano la tipologia edilizia da osservarsi nell'edificazione unitamente alle altre prescrizioni generali e di zona.

Sono comunque fatte salve più restrittive norme e procedure imposte con il Regolamento Edilizio, con il Regolamento d'Igiene o con altre disposizioni conseguenti a Leggi vigenti.

Il nuovo Regolamento Edilizio, conforme alle prescrizioni del presente P.R.G. sarà adottato dal Consiglio Comunale entro 12 Mesi dall'adozione del Piano stesso.

Art. 20 - Asservimento delle aree necessarie per l'edificazione

La concessione di edificare è assentita a chi sia proprietario o abbia titolo idoneo per disporre delle aree occorrenti a soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona.

Tali aree restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite dovranno essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali attuali (in originale). Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune.

L'area asservita deve essere connessa con quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati, essere estesa all'intera area di insediamento ed essere compresa nell'ambito di una medesima zona di Piano; nelle zone agricole è consentito vincolare aree anche non contigue, purchè facenti parte della medesima zona agricola.

Art. 21 - Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati privati ad uso collettivo.

Nei fabbricati esistenti di proprietà privata ma ad uso collettivo (colonie, alberghi, motels, ecc.)



ogni intervento che ne muti la destinazione d'uso, ferma restando l'osservanza di eventuali disposizioni di legge o di vincoli specifici inerenti la costruzione è subordinato all'approvazione di S.U.A. di ristrutturazione urbanistica ai sensi e con i contenuti degli artt. 6 e 7 delle presenti norme. Tale piano, mentre potrà anche essere limitato ad un singolo fabbricato, non potrà prevedere incrementi di volumetria rispetto alla situazione esistente al momento dell'adozione del P.R.G. .



Art. 22 - Misurazioni delle cubature e delle altezze.

- "a) Altezze:

- ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H)



L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

- CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

- PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

- QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

b) Volumi:

- MISURAZIONE DI UN FABBRICATO





le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

- ALTEZZA LORDA DI PIANO (Hp)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

- SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (Sp)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni.

1) ~~... 20 dai muri perimetrali ...~~  
~~... invece da computare totalmente.~~

1) INTEGRARE CON :

"purchè i terrazzi risultino aperti su tre lati."

