

COMUNE DI CASTELLARO

PROVINCIA DI IMPERIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato "A" al Voto n. 750 in data 07/02/1978

NORME DI ATTUAZIONE

Approvate con D.P.G.R. n. 622 in data 19/05/1978

Con D.P.G.R. N. 622 del 19/05/1978 (B.U.R.L. n. del) è stato approvato il Piano
Con D.P.G.R. N. 1341 del 16/12/1985 è stata approvata la .. relativa alle indagini

Capitolo I – PRINCIPI GENERALI

ART. 1 – Imposizioni del Piano Regolatore Generale

ART. 2 – Documenti costitutivi

ART. 3 – Attuazione del Piano Regolatore Generale

Capitolo II – ZONE RESIDENZIALI

ART. 4 – Edilizia ammessa

ART. 5 – Aree per pubblici servizi

ART. 6 – Zona A, centro storico

ART. 7 – Zona C, espansione a carattere residenziale e turistico

Capitolo III – ZONE AGRICOLE

ART. 8 – Zona E₁ e E₂, agricolo-specializzate e agricolo-generiche

ART. 9 – Zona E₃, territorio agricolo boschivo

Capitolo IV – ZONE DI RISPETTO

ART. 10 – Zona R_A, rispetto autostrade

ART. 11 – Zona R_C, rispetto cimiteriale

Capitolo V – NORMA GENERALE

ART. 12 – Disposizioni comuni alle varie zone di P.R.G.

* * *

L'area asservita deve essere di norma contigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso di fabbricati autorizzati, tranne in casi particolari specificati zona per zona.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra zone diverse neppure nel caso di Piani di Lottizzazione a cavallo tra due zone.

Capitolo II – ZONE RESIDENZIALI

ART. 4 – Edilizia ammessa

L'edilizia nelle zone residenziali individuate dal P.R.G., salvo diverse disposizioni particolari, è limitata ai seguenti usi:

- abitazione
- uffici
- ospitalità turistica
- commercio al minuto
- culto.

Potrà essere inoltre consentita quando non sia in contrasto con il carattere dei singoli lotti, l'edilizia per:

- spettacolo, cultura, ricreazione
- assistenza sanitaria
- piccoli laboratori familiari e piccoli magazzini complementari alla vendita al minuto ed alla attività floricola purché non rumorosi, molesti o nocivi e non in contrasto con le norme dei regolamenti e delle leggi vigenti in materia.
- artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme dei regolamenti e delle leggi vigenti in materia.

Sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani rumorosi, in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro, e quelle per il lavoro di carpenteria e simili, depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività, anche se non precisata, che contrasti con le caratteristiche residenziali della zona.

Per la zona A la specifica scelta delle destinazioni ammissibili è demandata al Piano particolareggiato.

ART. 5 – Aree per pubblici servizi

Le previsioni di servizi nell'ambito del perimetro del centro storico sono indicative e non vincolanti in sede di formazione del P.P.

Nell'ambito della zona residenziale di espansione i servizi debbono invece essere localizzati nella sottozona specificatamente a tal scopo destinata.

Nelle aree per pubblici servizi possono essere previsti esclusivamente gli edifici e le attrezzature attinenti alla destinazione specifica di zona.

E' ammessa la residenza per il personale di custodia delle attrezzature stesse

- Nelle zone
- a) aree per l'istruzione** e
 - b) aree per attrezzature di interesse comune**

Le zone in oggetto sono suddivise in

- a – aree per l'istruzione
 - asili nido e scuole materne
 - scuole elementari
 - scuole secondarie

in tali zone l'edificazione è regolamentata dalle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia (L. 05/08/1975 n. 412 e D.M. 18/12/1975)

- b – aree per attrezzature di interesse comune
 - centro commerciale
 - centro ricreativo e culturale
 - attrezzature sanitarie
 - poste e telegrafo

- aree per spazi pubblici attrezzati
- verde attrezzato per il gioco e lo sport
 - verde a parco

- aree riservate a parcheggi
- parcheggi coperti
 - parcheggi scoperti

Nella sottozona a servizi della zona residenziale ad espansione, nonché nelle aree a servizi pubblici esterne al Piano Particolareggiato del centro storico (che dovrà darsi carico direttamente del problema) i nuovi interventi sono così regolamentati:

a) aree per l'istruzione e

b) aree per attrezzature di interesse comune

- indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2,00$ mc/mq.
- altezza massima: $H_{max} \leq m. 9,50$
- distanza minima dai confini di proprietà: $D_c = m. 6,00$
- distanza minima dai fabbricati: $D_f = m. 12,00$
- distanza minima dai cigli stradali: $D_s = m. 3,00$

c) aree per spazi pubblici attrezzati:

- $I_f = 2,00$ mc/mq.
- $H_{max} \leq m. 3,50$
- $D_c = m. 6,00$
- $D_f = m. 12,00$
- $D_s = m. 3,00$

d) aree per parcheggi coperti

- $I_f = 2,00$ mc/mq.
- $H_{max} \leq m. 7,00$
- $D_c = m. 3,00$
- $D_f = m. 6,00$
- Distanza minima dagli assi stradali: m. 6,00

ART. 6 – Zona A, centro storico

Tale zona comprende l'agglomerato urbano di Castellaro che rientra nella definizione di zona territoriale omogenea A, secondo il D.M. 2/4/1968 che tali definisce le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro indicato nella specifica tavola di P.R.G.

Con detto P.P. dovranno essere valutati ed indicati i tipi da intervento da operare e le eventuali nuove volumetrie alternative da promuovere, in rapporto sia all'esigenza di tendere ad un'organica rifunzionalizzazione del vecchio tessuto urbano, sia alla necessità di definire in termini globali un razionale sistema di servizi pubblici, urbanisticamente accettabili ed effettivamente fruibili, nel massimo rispetto dei pregevoli valori paesistico-ambientali dei luoghi e dei caratteri storico-artistici e comunque legati alla tradizione del tessuto antico, nonché delle esigenze della popolazione residente e fluttuante.

Prima dell'approvazione del citato P.P. sono consentite quelle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di restauro, nonché interventi di adeguamento igienico e tecnologico, che non comportino aumento delle volumetrie e di superficie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici.

ART. 7 – Zona C, espansione a carattere residenziale e turistico

Appartengono a tale zona le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un unico strumento attuativo esteso all'intera zona, così come individuata nella specifica tavola di P.R.G., e non dovrà comportare un indice di fabbricabilità territoriale (valutabile sull'intera zona soggetta a strumento attuativo) superiore a 0,2 mc/mq.

Detta volumetria dovrà essere localizzata nell'ambito della specifica sottozona residenziale e non dovrà comportare per la medesima un indice di fabbricabilità fondiario superiore a 0,40 mc/mq.

Dal punto di vista delle destinazioni la zona residenziale di espansione si suddivide in tre sottozone:

- a) sottozona residenziale (porzione in cui è consentito edificare).
- b) sottozona a ulivi (porzione da mantenere nelle attuali caratteristiche, con funzioni però di raccordo fisico-territoriale tra la parte abitata e la parte a servizi).
- c) sottozona a servizi pubblici (la scelta del tipo di servizio e dei relativi rapporti dimensionali è strettamente connessa alla previsione di servizi pubblici del Centro Storico).

In questa sottozona dovrà inoltre essere rilocalizzato il tratto viario di collegamento tra la parte residenziale di nuova espansione e l'abitato esistente, con funzioni anche di viabilità al servizio del complesso dei pubblici servizi.

Per consentire migliori possibilità progettuali, ferme restando le quantità minime di spazi pubblici previste dalla Legge, i servizi individuati dal P.R.G. nell'ambito della zona residenziale di espansione, sono da intendere indicativi.

Prescrizioni:

- altezza massima edifici m. 6,50
- numero massimo di piani fuori terra n. 2
- distanza minima dai confini m. 5,00
- distanza minima tra fabbricati m. 10,00
- distanza minima da sedi viarie (dal ciglio) m. 5,00

Capitolo III – ZONE AGRICOLE

ART. 8 – Zone E₁, agricolo-specializzate e Zone E₂ agricolo-generiche

Sono parti del territorio destinate ad uso produttivo agricolo.

In tali zone è ammessa l'edificazione di locali adibiti a servizio dell'agricoltura, quali fabbricati per la conservazione, il ricovero e la lavorazione dei prodotti della terra e degli attrezzi, oltretutto l'abitazione del proprietario o del conduttore del fondo nel rispetto dei parametri di seguito specificati.

In questo ultimo caso gli edifici dovranno essere dotati delle opere di urbanizzazione primaria.

Zona E₁ - Agricolo specializzata.

I nuovi interventi in tale zona, assentibili con semplice concessione di edificare, devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiario = 0,15 mc/mq, di cui non più di 0,10 mc/mq.
di cui non più di 0,10 mc/mq per usi residenziali.
- massima volumetria complessiva realizzabile per lotto: mc. 750
- altezza massima edifici m. 6,50
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 2
- distanza minima dai confini m. 5,00
- distanza minima tra fabbricati m. 10,00
- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche: vedi D.M. 1.4.1968 N. 1404; dal ciglio delle strade private: m. 5,00 ad eccezione delle strade di accesso ai singoli fondi, per le quali non si prescrive alcuna disposizione di minima distanza tra ciglio e fabbricati.
- In tutte le aree ricadenti entro il perimetro delle zone E₁ non è ammesso asservire alle costruzioni edificande lotti fra loro non contigui.

Zona E2 - Agricolo generica.

I nuovi interventi in tale zona, assentibili con semplice concessione di edificare, devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq, in esso comprese le volumetrie residenziali e quelle al servizio del fondo
 - altezza massima edifici m. 6,50
 - numero massimo dei piani fuori terra: n. 2
 - distanza minima dai confini m. 5,00
 - distanza minima tra fabbricati m. 10,00
 - distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche: vedi D.M. 1.4.1968 N. 1404; dal ciglio delle strade private: m. 5,00 ad eccezione delle strade di accesso ai singoli fondi, per le quali non si prescrive alcuna disposizione di minima distanza tra ciglio e fabbricati.
 - E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui, purché, ricadenti nell'ambito della zona E₂ sino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 600 sul lotto prescelto per l'edificazione.
- Nella zona E2 non è ammesso l'impianto di serre.

ART. 9 - Zona E₃ - territorio agricolo boschivo.

L'edilizia privata consentita nelle zone agricole è limitata ai fabbricati per il ricovero bestiame, per il ricovero, la conservazione e la lavorazione dei prodotti della terra e degli attrezzi, oltrechè l'abitazione del proprietario o del conduttore del fondo.

Prescrizioni:

La edificabilità nella zona agricolo-boschiva, assentibile con semplice concessione di edificare, non deve comportare:

- un indice di fabbricabilità fondiario complessivo superiore a 0,01 mc/mq.
- altezza massima edifici m. 3,50
- distanza minima dai confini m. 10,00
- distanza minima tra fabbricati m. 20,00
- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche: vedi D.M. 1.4.1968 N. 1404; dal ciglio delle strade private: m. 5,00 ad eccezione delle strade di accesso ai singoli fondi, per le quali non si prescrive alcuna disposizione di minima distanza tra ciglio e fabbricati.

Nella zona agricolo - boschiva non è consentito l'impianto di serre.

Appartengono a tale zona le parti del territorio a monte del vincolo idrogeologico.

Capitolo IV – ZONE DI RISPETTO

ART. 10 - Zona R_A rispetto autostradale

Nelle aree comprese in tale zona possono essere ammessi esclusivamente interventi volti al consolidamento dei terreni o dell'infrastruttura autostradale pertanto in essa non potrà essere assentito alcun intervento comportante volumetria, sia essa residenziale o di carattere produttivo in genere.

Nella zona RA non è consentito l'impianto di serre.

I terreni ricadenti in detta zona, pur essendo in edificabili, possiedono un indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 0,03 mc/mq. Esclusi quelli occupati dall'infrastruttura autostradale e dalle relative aree di pertinenza.

La volumetria derivante dall'asservimento di terreni compresi nella zona Ra, può essere trasferita solo nell'ambito di zone omogenee E2 non comprese nelle "Zone C" e nelle "zone di pericolosità sismica a livello locale" così come perimetrata nella tavola B4 di "Zonizzazione sismica" in scala 1:5000 allegata al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1341 del 16.12.1985 di approvazione della verifica di adeguatezza del Piano Regolatore Generale alle disposizioni di cui alla legge regionale 29/1983.

Il trasferimento della volumetria per gli interventi edilizi ammessi nelle zone omogenee E2, così come sopra individuate, comporta l'osservanza di tutte le disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme per le stesse zone omogenee E2.

ART. 11 - ZONA R_C - Rispetto cimiteriale.

L'area di rispetto cimiteriale è di m. 200 attorno al perimetro del cimitero, salvo i casi in cui è autorizzata, con provvedimento formale della competente autorità, un distanza inferiore.

Nella specifica tavola di P.R.G. sono stati indicati due perimetri, uno massimo corrispondente ai 200 m di legge ed uno minimo corrispondente a quello adottato dall'Amministrazione comunale, intendendo quest'ultimo come limite minimo di rispetto anche in caso di eventuale riduzione.

Nella zona RC sono esclusivamente assentibili dal Sindaco con semplice concessione di edificare interventi riconducibili alla specifica destinazione.

* * *

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30/05/1974 venne approvata la relazione a firma Ing. Sandro Giordano finalizzata alla richiesta di riduzione della zona di rispetto cimiteriale da inoltrarsi alla Regione Liguria;

- Con deliberazione della Giunta Municipale n. 28 del 07/03/1975 si prende atto della decisione del Consiglio Provinciale di Sanità in merito alla riduzione della zona di rispetto del civico cimitero da mt. 200 a mt. con esclusione del lato est;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29/04/1975 veniva ratificata la deliberazione della Giunta Municipale n. 28 del 07/03/1975;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/08/1977 nel formulare le controdeduzioni al Voto n. 596 del Comitato Tecnico Urbanistico della Regione Liguria in data 06/05/1977 viene stabilito – fra l'altro il seguente testo:

art. 12 R_C , Rispetto cimiteriale

comprende la fascia di m.50 attorno al perimetro cimiteriale, autorizzate con decisione del Comitato Regionale di Controllo – Sezione di Imperia, in seduta 24/2/1975 Atto n. 4358, sentito il Consiglio Provinciale di sanità; in esso non può essere assentito alcun intervento comportante volumetria, sia esso residenziale o di carattere produttivo.

CAPITOLO V- NORMA GENERALE

ART. 12 – Disposizioni comuni alle varie zone di P.R.G.

La normativa di cui agli articoli precedenti non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica.

Resta salva comunque la facoltà di deroga per gli edifici pubblici o di interesse pubblico a norma delle leggi vigenti in materia, semprechè non riguardi la destinazione di zona, l'indice di fabbricabilità e la distanza dai confini di proprietà.

VARIANTI :

** *** **

Con D.P.G.R. N. 1418 del 31/12/1987 è stata approvata una variante all'art. 10 (rispetto autostradale) – Voto n. 313 del 24/07/1987.

CON D.P.G.R. n. 285 in data 5/5/1997 è stata approvata una variante al P.R.G. relativa al Piano Particolareggiato c.d del GOLF

ZONA G - Golf

Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica da attuarsi mediante convenzione urbanistica, esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro indicato nel disegno "b" allegato.

Detta zona è suddivisa nei quattro ambiti in appresso indicati, a specifica destinazione:

- zona attrezzata per il gioco del golf;
- zona attrezzata per l'equitazione;
- zona alberghiera;
- zona per case per le vacanze.

Per tutte le zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici m. 8,50
- numero massimo di piani fuori terra n. 2
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra fabbricati m. 10
- distanza minima dal ciglio delle strade m.5
- standard/mq/abitante mq. 12

Il volume massimo realizzabile, aggiuntivo rispetto all'esistente, nelle singole zone e le destinazioni d'uso consentite sono i seguenti:

- zona attrezzata per il gioco del golf: mc 850 da destinare a club-house;
- zona attrezzata per l'equitazione: mc.1500 da destinare a stalle e bar ristorante con annessa abitazione del personale;
- zona alberghiera: mc. 7.000 da destinare ad albergo;
- zona per case per le vacanze: mc. 12.500 da destinare a case per le vacanze, così come previste dalla L.R. n. 13 del 25.5.1992.

ZONA R - Residenziale

Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro indicato nel disegno "y" allegato.

Nella nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra fabbricati m. 10
- distanza minima dal ciglio delle strade m.5
- standard/mq/abitante mq. 12

Il volume massimo realizzabile, aggiuntivo rispetto all'esistente, è di mc. 14.000.

Le destinazioni ammesse sono:

- residenze;
- piccole attività commerciali;
- depositi, servizi e locali accessori in genere.

Le N.T.A. del suddetto Piano Particolareggiato definiscono puntualmente i tipi di intervento ammesso. In particolare la tavola 8 di piano indica gli interventi ammessi nel centro storico così come definiti dall'art. 6, che si riferiscono ai fabbricati esistenti e sono i seguenti: manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - ristrutturazione urbanistica - ristrutturazione edilizia parziale - opere interne.

Sulla medesima tavola sono inoltre indicate le diverse aree destinate a servizi pubblici, la viabilità pedonale e quella veicolare e le zone di rispetto ambientale.

Non sono ammesse volumetrie di nuova realizzazione e quindi ne deriva che tutta la zona di Centro Storico ha indice zero.

La parte esterna al centro edificato, e compresa nell'ambito del centro storico costituisce "zona di rispetto ambientale". Non è consentito in zona alcun intervento di nuova realizzazione. E' assentibile la formazione di passaggi pedonali, non più larghi di mt. 1,50, la posa a dimora di nuove essenze, l'esecuzione e/o il rifacimento di muri in pietra per la sistemazione dei terrazzamenti.