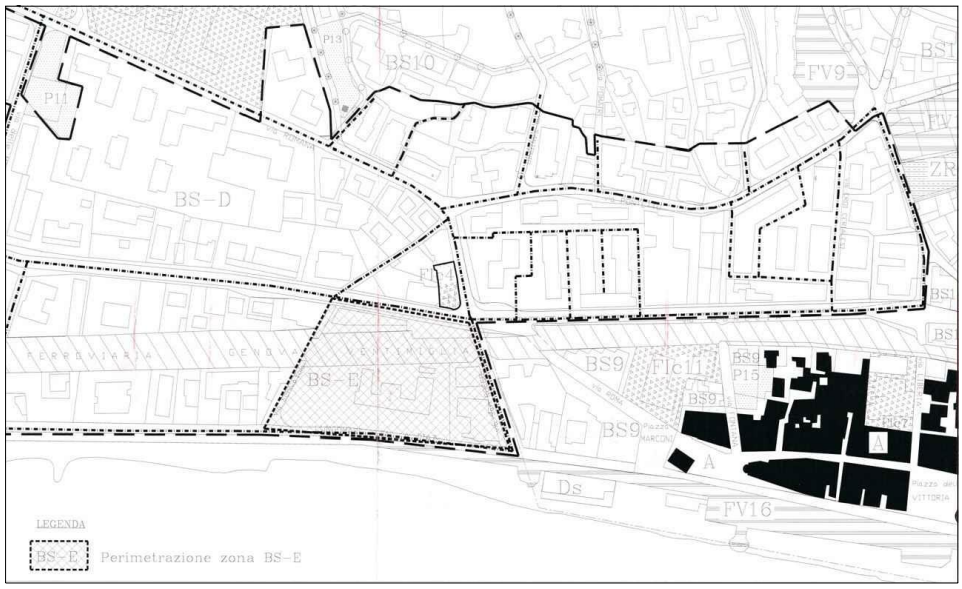


Arch. DONATO Rosanna
Borgata Villa n°26 Garlenda 17033 (SV)
tel. e fax 0182-580256
e-mail arc.donato@gmail.com

COMUNE DI CERIALE

(PROVINCIA DI SAVONA)

VARIANTE URBANISTICA ZONA BS-E " EX COLONIA VERONESE"

All.

1 rev

RELAZIONE URBANISTICA

DATA:	PROGETTISTA:	COMMITTENTE:
04/12/2025	Arch. DONATO Rosanna	COMUNE DI CERIALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1			**PREMESSA**
2			**ANALISI DEL CONTESTO**
	2.1		IL SITO E L'INTORNO DI RIFERIMENTO URBANISTICO
	2.2		CENNI STORICI
	2.3		COLTURE IN ATTO ED ESSENZE ESISTENTI
	2.4		ACCESSIBILITÀ AL SITO
	2.5		URBANIZZAZIONI A RETE
3			**VARIANTE**
	3.1		MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE
	3.2		PROCEDIMENTO URBANISTICO
	3.3		DESCRIZIONE VARIANTE
	3.4		DATI DI PROGETTO
	3.5		STANDARD URBANISTICI
4			**COMPATIBILITA' CON STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, SOVRACOMUNALI E VINCOLI**
	4.1		P.T.C.P.
	4.2		P.R.G.
	4.3		VINCOLI PAESISTICI
	4.4		VINCOLO IDROGEOLOGICO
	4.5		PIANO DI BACINO

1 PREMESSA

La presente relazione descrive la proposta di Variante urbanistica voluta dall'Amministrazione Comunale del Comune di Ceriale, secondo quanto indicato nell' Atto di Indirizzo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. N. 128 DEL 09/10/2025 .

Con tale deliberazione il comune di Ceriale esprime la propria volontà di acquisire al proprio demanio l' immobile denominato "Colonia Veronese" sito in Lungomare Diaz civici 95-96-97 al fine di utilizzarlo con finalità pubbliche.



Fig. 1 Confine Territorio Comunale

2 ANALISI DEL CONTESTO

2.1 IL SITO E L'INTORNO DI RIFERIMENTO URBANISTICO

La presente relazione riguarda la variante relativa ad un immobile e all' area circostante sita nel comune di Ceriale ubicata lungo Lungomare Via Generale Armando Diaz .

Catastalmente l' area è censita al Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mapp.li :

– 450 di complessivi 5.220,00 mq di proprietà per il 50% della Provincia di Verona e per la restante quota suddivisa tra tutti i comuni della provincia di Verona.

- 2922 di complessivi 220 mq- (reliquato urbano) di proprietà per il 50% della Provincia di Verona e per la restante quota suddivisa tra tutti i comuni della provincia di Verona.(Fig.2 e Fig.3)

Il mapp.le 450 è censito al Nuovo Catasto Urbano al fg. 10 mapp.le 450 sub. 3, indirizzo Lungomare Armando Diaz n. 95 ,96,97 Piano T-1-2-3, cat. B05 cl U Consistenza 11900 mc R.17.822,99.

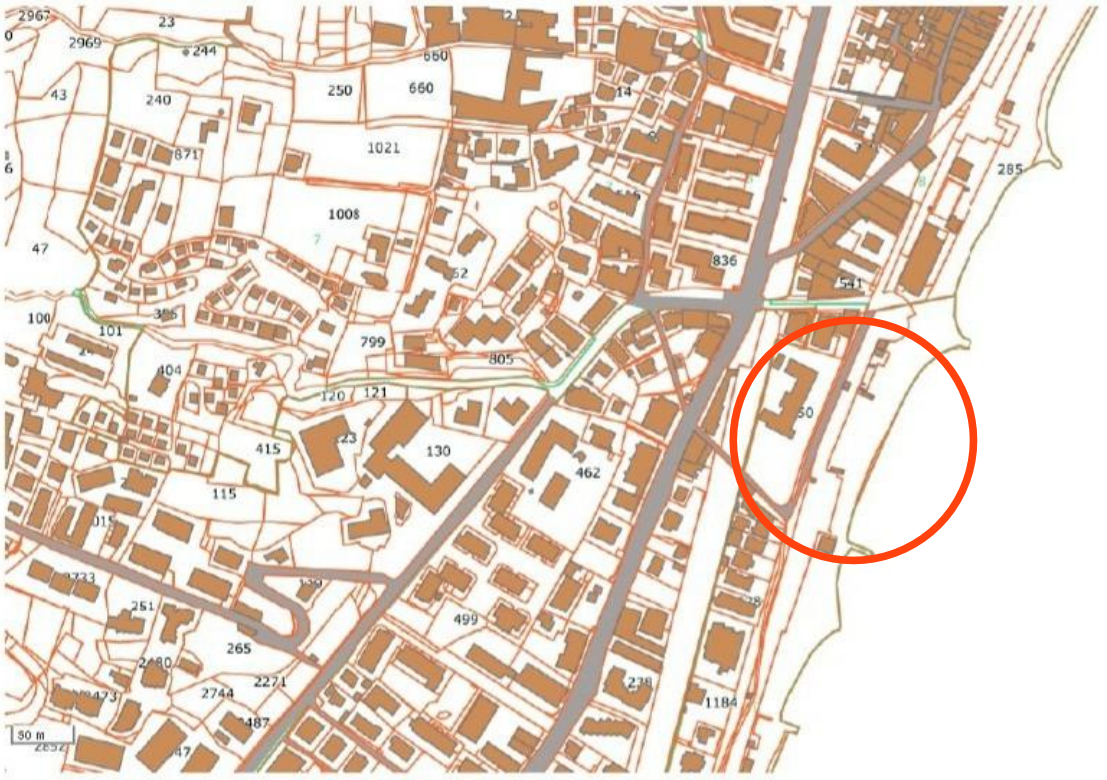


Fig.2 Mappa catasto terreni



Fig.3 Particolare estratto di mappa (perimetro nuova zona FIc 14)

L' area in oggetto è ubicata a ponente del centro storico del comune di Ceriale. E' delimitata ad Ovest da Via Lungomare Generale Armando Diaz che lo divide dalla pas - seggiata a mare , ad Est dalla linea ferroviaria Genova Ventimiglia, a Nord da proprietà privata e a Sud da Via Schivatoia, collegamento pedonale tra Via Lungomare Armando Diaz e la Via Aurelia.

L' ambito nel quale ricade la zona interessata dalla variante è caratterizzato dal punto di vista dell'architettura del costruito da edifici con tipologie eterogenee . La caratterizzazione tipologica del patrimonio edilizio esistente infatti non ha connotazioni proprie ed univocamente definibili, in quanto l'assetto urbano è il risultato di una progressiva urbanizzazione accaduta in conseguenza dei radicali ed irreversibili mutamenti storici dell'assetto e degli equilibri socioeconomici e dei ruoli che il territorio è andato via via assumendo. La destinazione prevalente è residenziale, ma vi è la presenza anche di contenitori ospitanti attività turistico-ricettive.



Fig.4 Estratto Ortofotocarta

L’area in oggetto si estende su circa 5220 mq e 220 mq di reliquato urbano occupato dal marciapiede lungo Via Lungomare Armando Diaz.

Il fabbricato è organizzato su tre piani ed ha una superficie lorda complessiva pari a 2937 mq più un portico al pianterreno di 30 mq e un’ulteriore superficie di circa 280 mq, suddivisa tra balconi e terrazzi, ripartita ai piani primo e secondo. L’estensione del lastrico solare di copertura è di circa 770 mq. È inoltre presente un edificio accessorio, retrostante all’immobile principale e posto al limite della confinante scarpata ferroviaria che si sviluppa solo al pianterreno, per una superficie lorda complessiva di circa 60 mq, dotato di copertura a doppia falda.

(Seguono estratti planimetrie catastali):

- elaborato planimetrico
- pianta piano terra
- pianta piano primo
- pianta piano secondo
- pianta piano terzo

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Savona

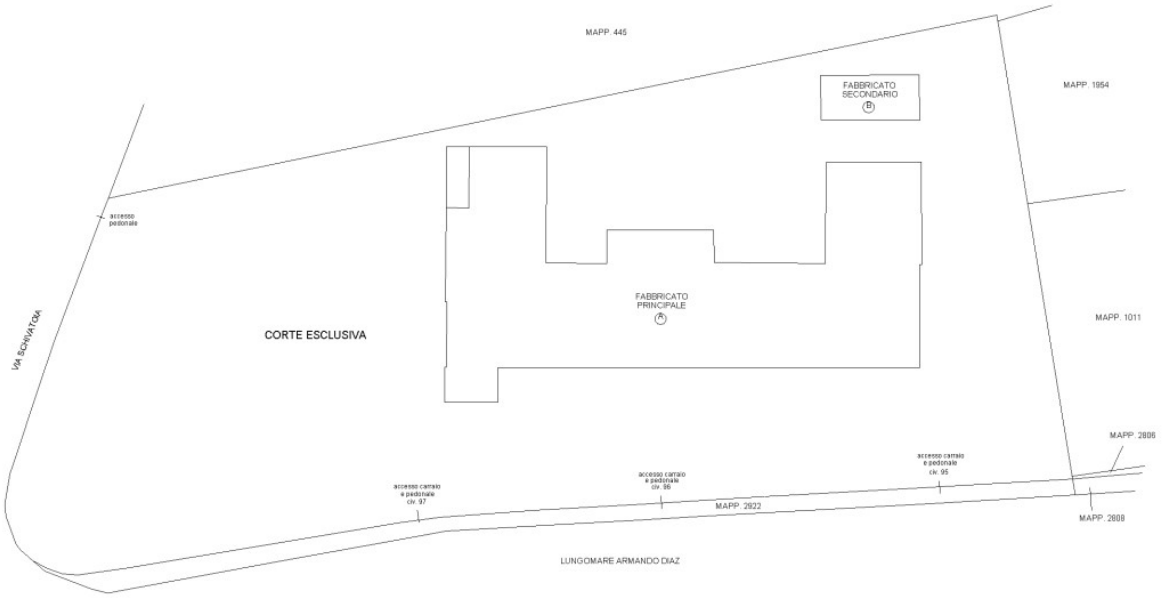
Dichiarazione protocollo n.	SV0040282 del 20/11/2020
Comune di Ceriale	
Lungomare Armando Diaz	civ. 95-96-97

Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 10	
Particella: 450	
Subalterno: 3	

Compilata da:	
Craviotto Angelo	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Savona	N. 1005

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 500

PLANIMETRIA CORTE



ORIENTAMENTO

10 metri

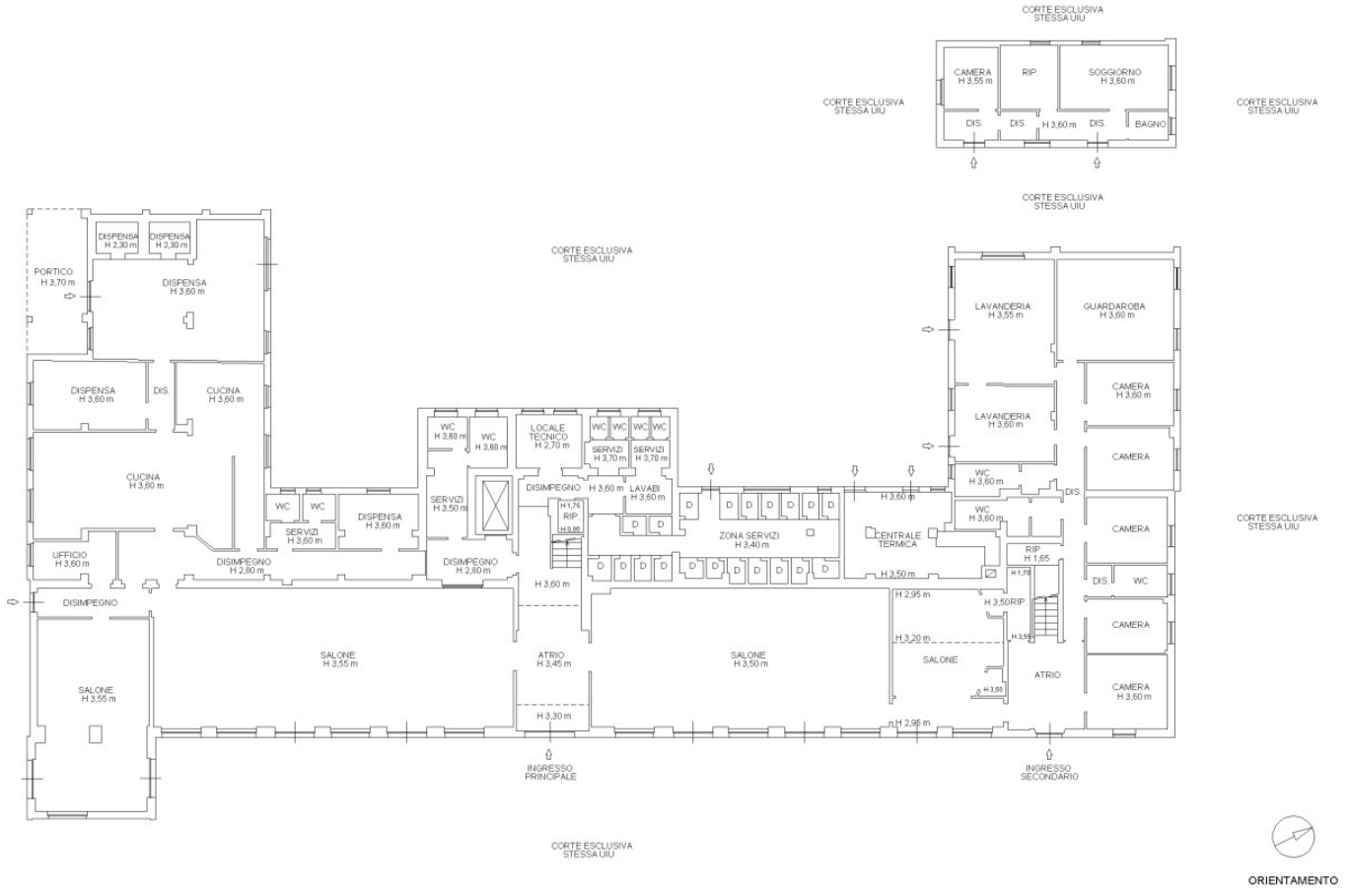
Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità planimetrica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Planimetria Scheda n.2 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. SV0040282 del 20/11/2020 Comune di Ceriale Lungomare Armando Diaz civ. 95-96-97	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 450 Subalterno: 3	Compilata da: Craviotto Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Savona N. 1005

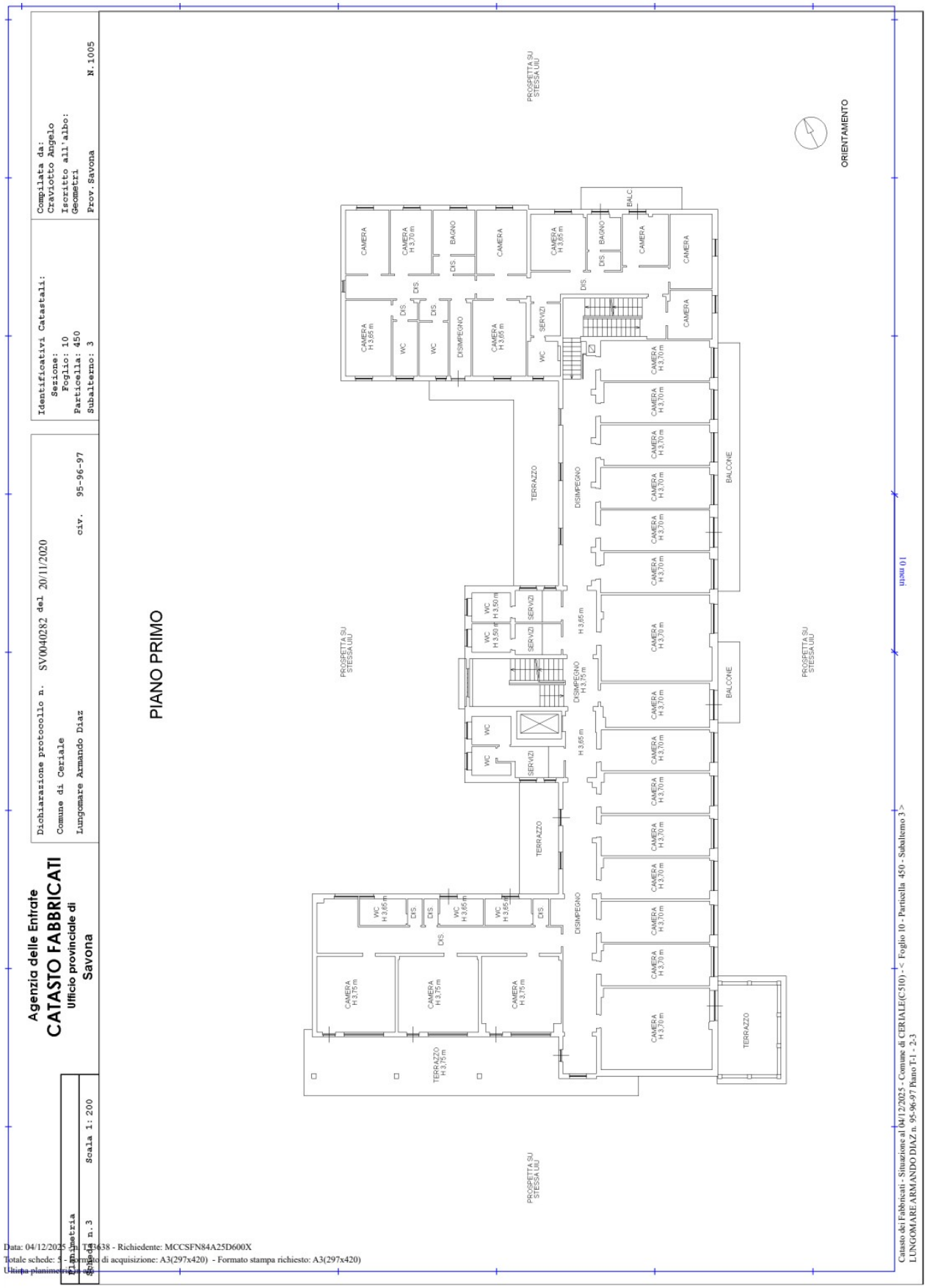
PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2025 - Comune di CERIALE(C510) - < Foglio 10 - Particella 450 - Subalterno 3 >
LUNGOMARE ARMANDO DIAZ n. 95-96-97 Piano T-1 - 2-3

10 metri

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Savona
Dichiarazione protocollo n. SV0040282 del 20/11/2020
Comune di Ceriale
Lungomare Armando Diaz
civ. 95-96-97
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 450
Subalterno: 3
Compilata da:
Craviotto Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona
N. 1005
PIANO PRIMO
ORIENTAMENTO
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2025 - Comune di CERIALE(C510) - < Foglio 10 - Particella 450 - Subalterno 3 >
LUNGOMARE ARMANDO DIAZ n. 95-96-97 Piano: 1-1 - 2-3
Planimetria
Scala 1: 200
n. 3

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ubiste planimetrie

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Savona

Planimetria	
Scheda n. 4	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. SV0040282 del 20/11/2020

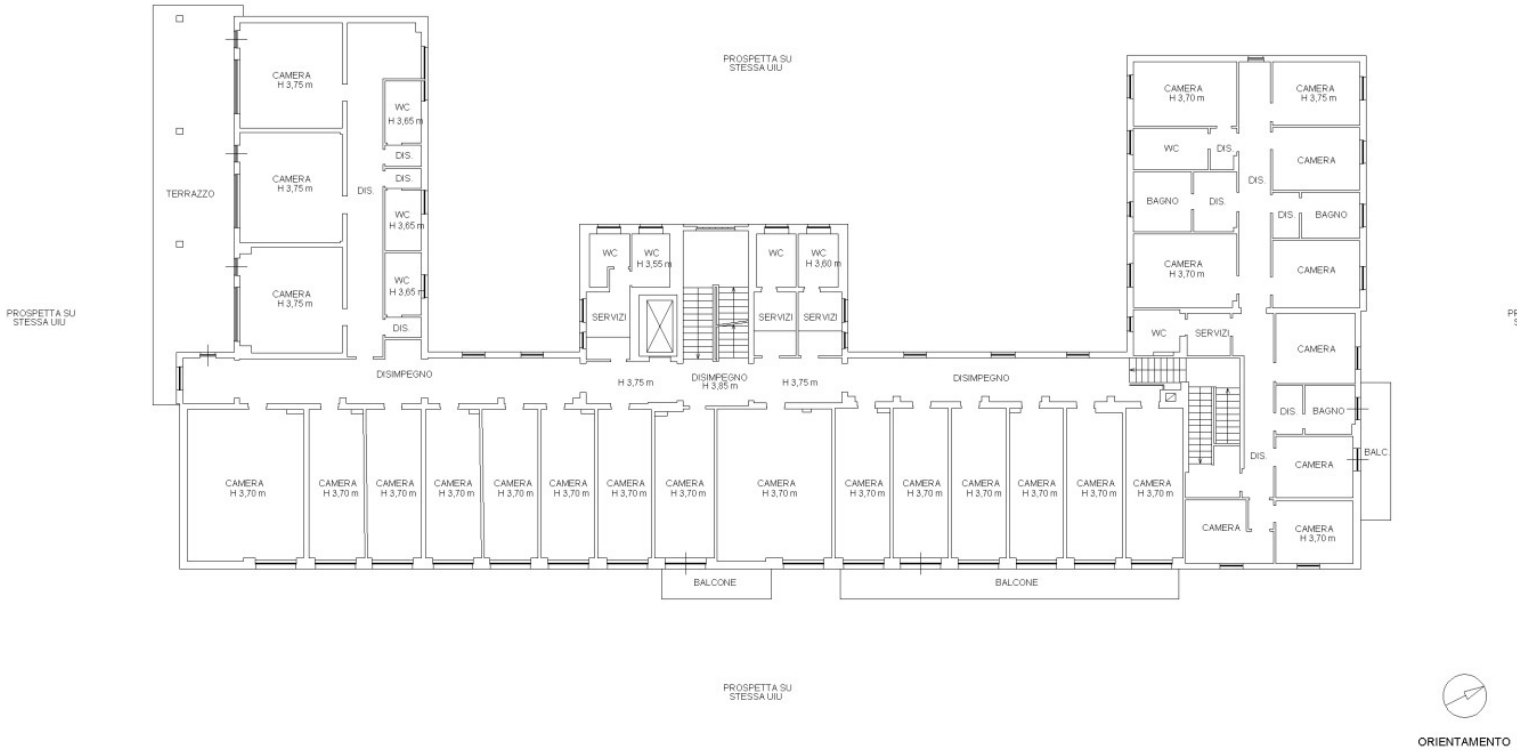
Comune di Ceriale

Lungomare Armando Diaz civ. 95-96-97

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 450
Subalterno: 3

Compilata da:
Craviotto Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona N. 1005

PIANO SECONDO



Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atto

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n.	SV0040282 del 20/11/2020
Comune di Ceriale	
Lungomare Armando Diaz	civ. 95-96-97

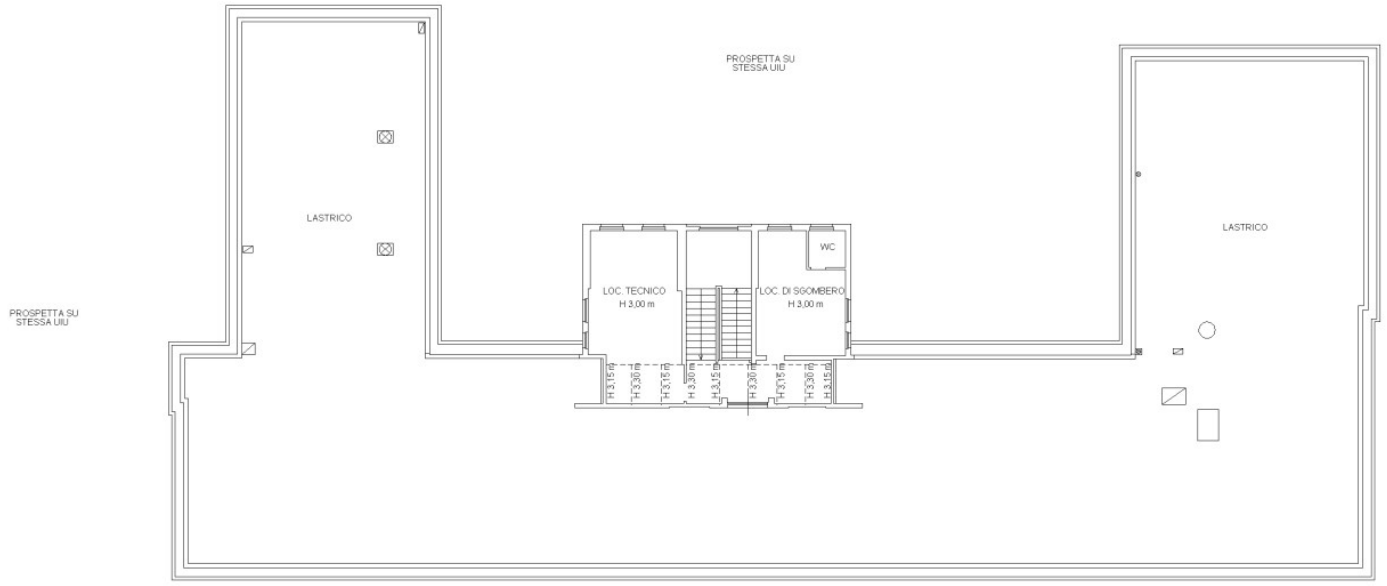
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 10	
Particella: 450	
Subalterno: 3	

Compilata da:	
Craviotto Angelo	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Savona	N. 1005

Planimetria

Scheda n. 5 Scala 1: 200

PIANO TERZO



ORIENTAMENTO

Data: 04/12/2025 - n. T33638 - Richiedente: MCCSFN84A25D600X

Il compendio dal 2012 risulta inutilizzato, il terreno è incolto, infestato da vegetazione spontanea, ricettacolo di immondizia e caratterizzato come il fabbricato da fenomeni di vandalismo. Gli immobili dal 2012, non sono stati neanche oggetto di opere di manutenzione straordinaria con conseguenze negative sullo stato degli intonaci, serramenti e pavimentazioni.









Fig.5 Foto del Perimetro e del Fabbricato

2.2 Cenni storici (PASSAGGIO PROPRIETA')

L' edificio fu costruito nel 1950 e finalizzato a "Preventorio marino" collettivo, ossia quale struttura atta al ricovero di soggetti che necessitassero di cure marine per periodi più o meno lunghi.

L’immobile venne concepito e realizzato, sin dalle sue origini, per ospitare una colonia marina per minori e, successivamente, con l’acquisizione in mano pubblica, per essere destinato a colonia marina permanente, con finalità di assistenza climatica estiva rivolta a giovani, e con possibilità di ospitarvi per l’intero anno scolastico comunità di minori; un vero e proprio “Preventorio marino”, attraverso il quale – per il soddisfacimento di finalità assistenziali – potessero trovar ricovero minori che avessero bisogno di cure marine per lunghi periodi. In seguito è stato adattato ad indirizzi ricettivi più tradizionali ed attuali, quali i soggiorni climatici. In seguito divenne più stabile il suo impiego anche a sedi di scuole d’obbligo locali, mentre negli anni ‘80 venne destinato all’organizzazione di soggiorni climatici in favore della popolazione veronese più bisognosa (principalmente per soggetti minori ed anziani), per attività elioterapiche, educative e ricreative, destinazione che venne mantenuta fino al termine della stagione estiva 2012, quando cessò anche tale attività ricettiva residua, restando da quel momento completamente privo di utilizzo.

Dal 2024 è stato messo all’asta dagli enti proprietari (aste andate deserte) e la proprietà ha espresso l’intendimento di alienare l’immobile in argomento.

2.3 COLTURE IN ATTO ED ESSENZE ESISTENTI

L’area in questione è caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea e varie essenze arbustive ormai da anni prive di manutenzione . E’ da evidenziare l’ esistenza di pini marittimi degni di essere mantenuti e/o valorizzati previa analisi sullo stato di salute degli stessi, da parte di agronomo/forestale in quanto in alcuni casi le strutture vegetali evidenziano carenze soprattutto per quanto riguarda gli aspetti visivi sia per la conformazione del tronco poco rettilinea che per le ferite che presenta. Inoltre il portamento e la forma della chioma si discostano talvolta da quelle che sono le caratteristiche di pregio del pino domestico. (tronco rettilineo, di grandi e grandissime dimensioni, regolare e ben strutturato, poco rastremato e chioma portata in forma globosa ad ombrella).




Fig. 6 Foto Essenze Esistenti

2.4 ACCESSIBILITÀ AL SITO

L'area in questione è tangente a Via Lungomare Armando Diaz.

L'area è situato alla stessa quota rispetto alla strada ed è già accessibile mediante un due accessi esistenti su Via Lungomare Diaz. Inoltre vi è un accesso pedonale anche su Via Schivatoia.

2.5 URBANIZZAZIONI A RETE

L'area in questione è ubicata in un contesto già edificato, che nell'intorno di immediato riferimento a scala urbanistica presenta una struttura urbana consolidata nel tempo, e quindi non si evidenziano particolari squilibri per quanto attiene la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto servita da sistemi ed impianti quali:

A. sistemi ed impianti di adduzione:

   1) fornitura di acqua: la rete dell'acquedotto pubblico;

   2) fornitura di energia elettrica: la rete dell'E.N.E.L.;

   3) fornitura di linee di telecomunicazione: la rete Telecom;

   4) fornitura in rete gas metano

B. sistemi ed impianti di scarico:

1) scarico liquami: fognatura gestita attraverso ATO dalla Società servizi ambientali SPA ;

2) scarico rifiuti solidi urbani: rete di raccolta gestita dall' ATO attraverso la società SAT Spa

In particolare, il complesso immobiliare esistente in oggetto, risulta già allacciato alle sopraccitate "utenze pubbliche", che per altro sono tutte già presenti in loco, in quanto esse erano ad ogni effetto già indispensabili per lo svolgimento delle attività insediate.

3 VARIANTE

3.1 Motivazione della variante:

Attualmente il comune di Ceriale non ha esigenze di aumentare la capacità residenziale in quanto pur essendo caratterizzato da un lieve aumento della popolazione (nel lungo periodo, dal 2002 al 2025, si osserva una crescita di 93 abitanti), dispone già di un numero sufficiente di alloggi che rispettano i parametri di abitabilità. Ed inoltre vi sono degli importanti interventi di edilizia residenziale in via di completamento. Dall' altro canto vi è la necessità di aumentare i servizi alla comunità e razionalizzare la disposizione e l' ubicazione di quelli esistenti.

L' area in oggetto è stata oggetto di tentativi di vendita da parte dell' attuale proprietà attraverso procedura ad evidenza pubblica, tuttavia senza aver ottenuto nessuna offerta, come detto in precedenza, si presenta allo stato attuale dismessa, inutilizzata e fonte di possibili rischi sia per probabili frequentazione di sbandati e malviventi, sia per le condizioni della struttura che, con il tempo, priva di opere di manutenzione, può costituire un potenziale pericolo per sconnessioni e crolli anche alle aree limitrofe.

L' amministrazione comunale di Ceriale ha pertanto valutato l' opportunità di acquisire detto immobile per la realizzazione di uno spazio per attività pubbliche.

La presente variante al PRG è pertanto necessaria per trasformare la zona residenziale satura di contenimento allo stato di fatto del Comparto BS-E in zona di interesse comune FIc 14 , per esigenze di riqualificazione urbana e risposta a un crescente bisogno di servizi per la comunità.

3.2 IL PROCEDIMENTO ART 47 bis della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36

Il Comune di Ceriale detiene uno Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.) approvato con DPGR n.180 del 15,11,2001e pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 47 bis della Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 che in particolare al comma 1 dispone:

"1.Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio e privo di disciplina paesistica di livello puntuale fino all'approvazione del PUC è vietata l'adozione e l'approvazione di varianti a tale strumento, ***fatta eccezione per le varianti finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni*** *ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità, per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma, nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali.*"

Per tale motivo risulta necessario ed indispensabile procedere alla approvazione della Variante Urbanistica dell'area interessata al fine di permettere l'attuazione dell'intervento voluto dall'Amministrazione Comunale e pertanto configurare l'area stessa come zona a servizi "F" come definita dall'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 : "le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."

Inoltra contestualmente all'approvazione della Variante Urbanistica, sull'immobile e sulle aree indicate dalle tavole grafiche di riferimento sarà apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

3.3 DESCRIZIONE VARIANTE

L'area, quindi, come detto in precedenza, verrà classificata come FIc 14 destinata alle seguenti funzioni con l'obiettivo di creare un polo di servizi attrattivo e migliorare la vivibilità dell'area: Centri culturali, sociali e assistenziali, strutture sanitarie, attrezzature per pubblici servizi, servizi religiosi.

E’ previsto il volume, contenitore dei servizi sopra descritti con parametri coerenti con le norme di piano.

La restante porzione di terreno sarà sistemata in parte a parcheggio e in parte a verde.

Lo spirito della variante è quello di recuperare e valorizzare quelle che nello stato dei luoghi sono le valenze che, in quanto, tali possono e meritano di essere lette negli spazi esterni.

Pertanto la variante mira anche ad un intervento di riqualificazione degli spazi esterni, al fine di creare un ambiente più consono alle attività che andranno ad insediarsi.

3.4 DATI DI PROGETTO

Di seguito si riporta lo stralcio delle norme Tecniche di attuazione del PRG “art.47 “, relative alle Zone di interesse comune e per l'istruzione FIc e FIs delle quali farà parte l’ area in oggetto.

Art. 47 - Zone di interesse comune e per l'istruzione FIc e FIs

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del presente P.R.G.:
Le zone di interesse comune sono denominate "FIc"
Le zone per l'istruzione sono denominate "FIs"
Le aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.
Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.
Le attrezzature per l'istruzione comprendono:
- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo,
- Scuole superiori.

In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone le prescrizioni e norme generali vigenti in materia.
Le attrezzature di interesse comune comprendono:
- Centri culturali, sociali e assistenziali;

- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:
- Gli immobili destinati al culto;
- Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.
- Gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.
Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4. È assicurata una dotazione minima di aree pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.

Nelle zone "FIc" e "FIs" si applicano i seguenti indici:

- Indice di edificabilità territoriale = mc/mq 2,50

- Altezza massima degli edifici = ml 9,00 (n. max di piani f.t. : 3)

- Distanza dai confini = ml 4,00

- Distanze dai fabbricati = ml 8,00

- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Fa eccezione la zona "Fic9" (cimitero di Peagna) dove è prevista la creazione di un parco cimiteriale secondo le disposizioni del successivo art. 55 delle presenti norme.

3.5 STANDARD URBANISTICI

L'intervento proposto dall'Amministrazione Comunale benché necessiti di variante urbanistica, risulta congruente con la matrice originaria di riferimento tenuto conto che il vigente PRG prevede una destinazione dell'immobile a struttura turistico ricettiva il cui carico insediativo può essere valutato similarmente se non in quantità superiore a quello della futura destinazione pubblica.

4 COMPATIBILITA' CON STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, SOVRA COMUNALI E VINCOLI

4.1 IL PTCP

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s. m., ricomprende il compendio immobiliare in questione in ambiti classificati:

– sub assetto insediativo:

"TU" tessuti urbani .

Fanno parte della Sezione II - Aree Urbane . Le aree urbane, in relazione al diverso significato che le stesse assumono nella configurazione dei paesaggio, sono distinte in strutture urbane qualificate, parchi urbani, valori di immagine e tessuti urbani . I tessuti urbani sono parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica

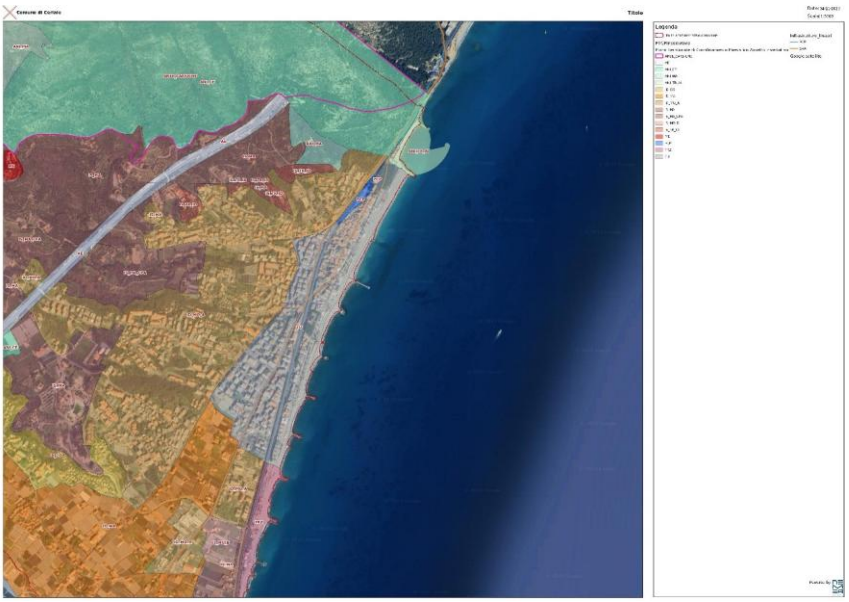


Fig.7 Stralcio Assetto Insediativo

La variante proposta non altera in maniera sostanziale a scala paesaggistica i rapporti consolidati tra aree libere ed edificate e mira alla riqualificazione di un'area armai in disuso, ridefinendo i rapporti fra il lotto interessato ed il contesto d'ambito, è coerente con gli indirizzi della normativa del PTCP.

4.2 IL PRG

Il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DPGR n 180 del 15.11.2001, ricomprende il sito oggetto della presente variante in :"*zona BS- E* ", disciplinata dall'articolo Art. 16 TER che si riporta di seguito :

ART. 16 TER – ZONA BS-E SATURA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO RICETTIVA

Caratteristiche

Le zone BS comprendono 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 della specifica zona BS-E è rivolta alla salvaguardia della destinazione turistico ricettiva dei fabbricati esistenti;

quanto sopra allo scopo di evitare la loro indiscriminata trasformazione a destinazione residenziale, con il conseguente impoverimento del patrimonio edilizio e preclusione della possibilità di rafforzamento e di ripresa economica delle attività turistico alberghiere

Modalità di attuazione

Per quanto sopra nella Zona BS-E:

1. non si applicano le disposizioni dell' art. 16;

1bis è vietato il mutamento della destinazione d'uso in residenziale dei locali posti ai piani terreno, i cui fronti sono prospicienti su direttrici principali (S.S. Aurelia e Lungomare A. Diaz)ed abbiano una profondità pari o inferiore a ml 7,00 o una superficie pari o inferiore a mq 60,00 ;

2. è vietato il mutamento della destinazione d'uso in residenziale dei fabbricati con destinazione d'uso turistico–ricettiva presenti nell'area evidenziata con campitura nella tavola 1/B – "STRALCIO P.R.G. IN VARIANTE");
3. ferme restando le limitazioni di cui ai precedenti punti 1bis e 2, è consentita la seguente attività edilizio – urbanistica alle condizioni sottoindicate:

   A. mediante titolo abilitativo diretto, gli 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
   C. mediante titolo abilitativo convenzionato, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico funzionali, 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 la quota dei 350 mc;
   - 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; 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 PRG):questi interventi devono

avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 3C). Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, é consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione;

F. Gli interventi di cui ai punti 3C), 3D), e 3E) sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze e sulle 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 osservatele 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. Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume,nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo, sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato con il 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;

H. 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

Parametri ammissibili:

% incremento sull'esistente	**-**	**% previste al punto 3C)**
Altezza massima (H max)	**ml**	**Art. 8 D.M. 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 edificare, 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) E' 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, é 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 ricovero 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 ml. 2,40).



Fig.8 Stralcio PRG Vigente

La variante comporta una modifica considerabile sicuramente "minore" al vigente Piano Regolatore Generale in "zona FIc a cui sono associati i parametri urbanistico-edilizi propri delle zone FIc del PRG . Si veda tav. 3 (variante al piano) e All. 4 Scheda Raffronto Normativa di zona.

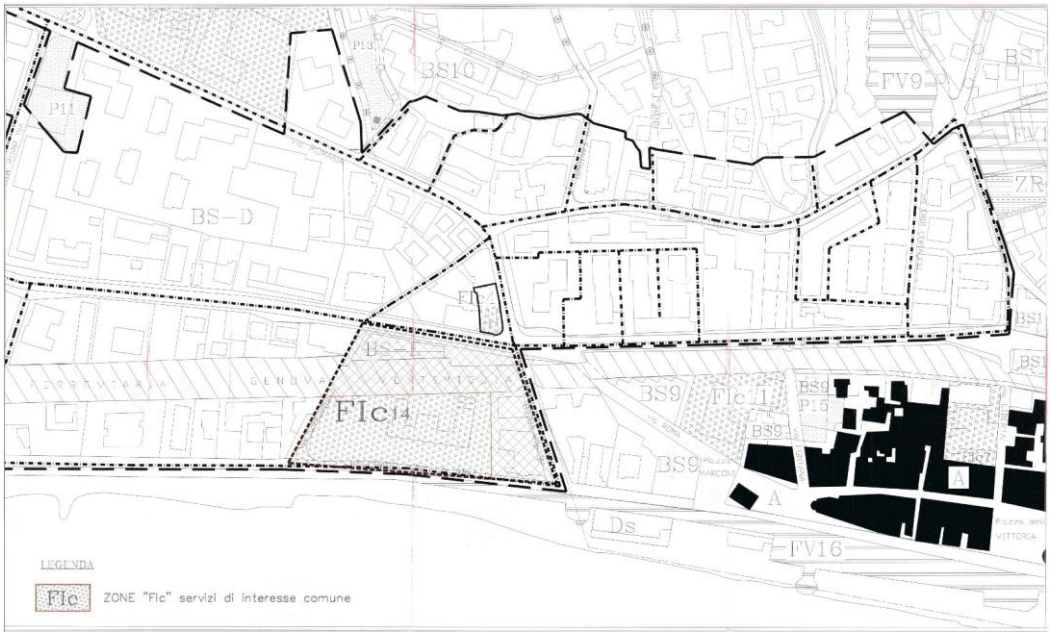


Fig.9 Stralcio PRG in Variante

4.3 IL VINCOLO PAESISTICO

L'area in questione non è ricompresa in ambito soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera c), del decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985 n. 431, recante "*disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*", come sostituito dall'articolo 142, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante il "*codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137"*.

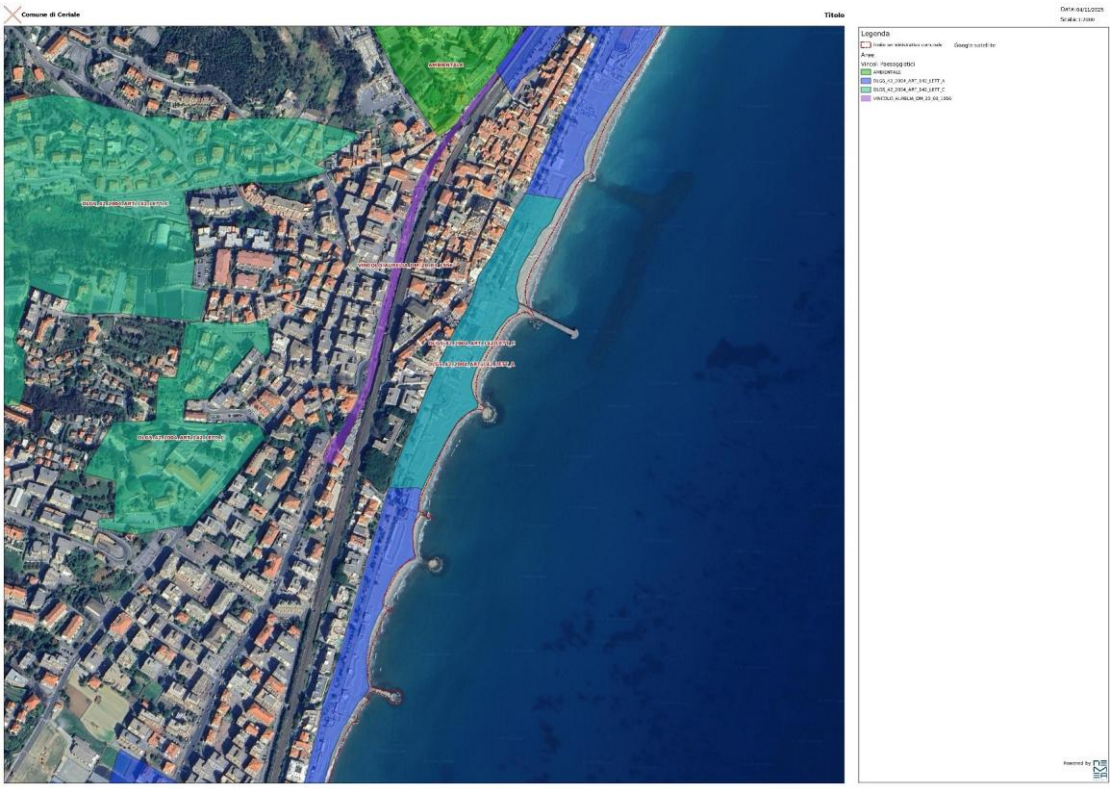


Fig.10 Stralcio Carta Vincoli Paesaggistici

4.4 IL VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area in questione non è ricompresa in ambito soggetto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'articolo 1 - e seguenti - del regio decreto legge 30 dicembre 1923 n. 3267 "riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani", così come modificato ed integrato dall'articolo 33 - e seguenti - della legge regionale 16 aprile 1984 n. 22 "legge forestale regionale".

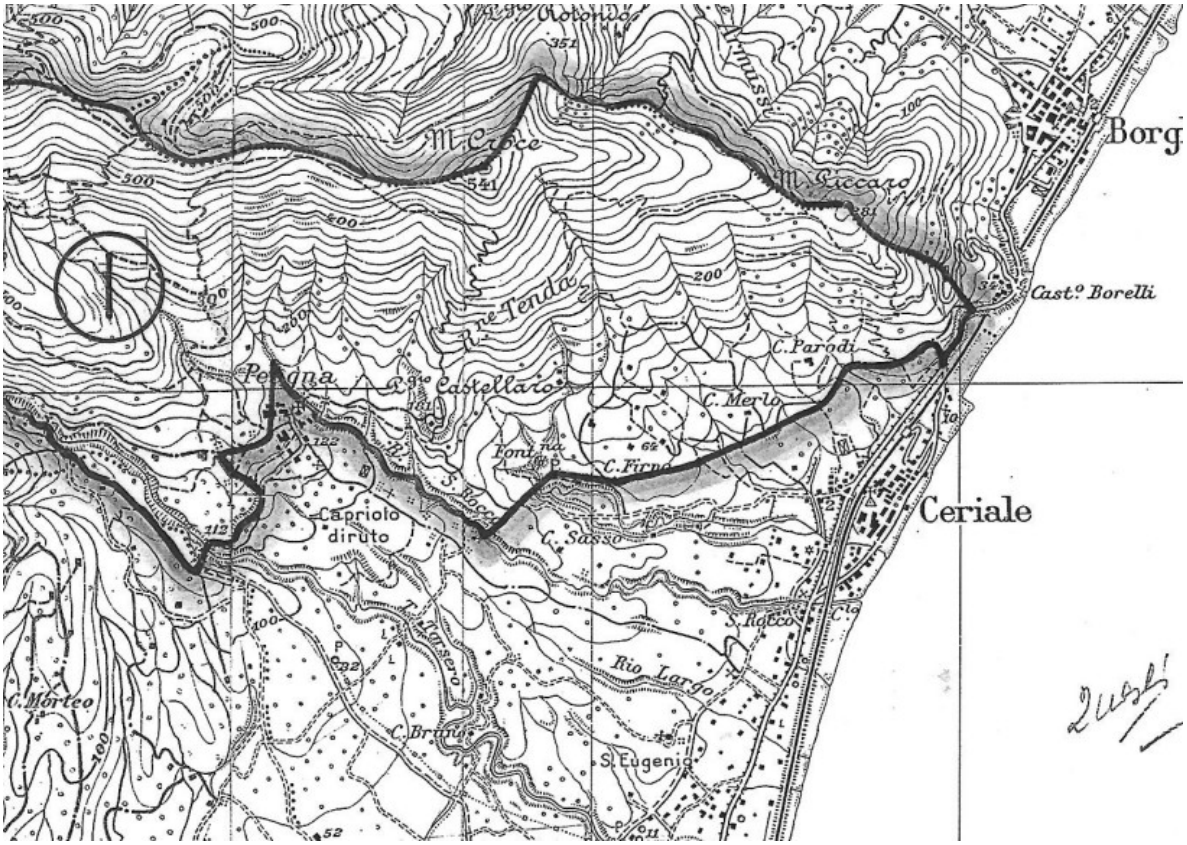


Fig.11 Stralcio Carta Vincolo Idrogeologico

4.5 PIANO DI BACINO

- Reticolo idrografico della zona.

Interferenze con il reticolo idrografico significativo (R.R. n°3/2011 e R.R, n°1/2016)

Il Rio San Rocco è cartografato nella carta del reticolo idrografico regionale cui DGR n. 1280 del 14/12/2023. Il lotto del comparto oggetto della variante in questione ricade in un'area indagata idraulicamente per l'esondazione del Rio San Rocco e si localizza ad oltre 35 m da detto corso d'acqua. Pertanto la variante al PRG risulta completamente esterna ai limiti della fascia dei 10 m imposta nel R.R 3/2011 (area di inedificabilità assoluta) e non risulta soggetta alla fasce di rispetto cui R.R.n1/2025 essendo il Rio San Rocco risulta idraulicamente studiato. Inoltre a ponente in fregio al lotto scorre un canale di smaltimento delle acque meteoriche ascritto alla "rete del drenaggio urbano" non facente parte del

reticolo idrografico ai sensi del R.R. 3/2011 art.2.

CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO E BACINI IDROGRAFICI
(DGR n. 1280 del 14/12/2023 Allegato 1



Fig.12 Stralcio Carta Reticolo Idrografico

- Fasce di innondabilità

– ***Piano gestione rischio alluvioni dell'Appennino settentrionale (PGRA).***

Nella cartografia del P.G.R.A. del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale evidenzia, a levante del Rio San Rocco, scenari inondativi con diversi tempi di ritorno e conseguenti aree a pericolosità fluviale come meglio rappresentato nel sottostante stralcio cartografico.

Si fa presente che il lotto in questione ricade in "Ambito di tessuto urbano consolidato" all'interno del centro edificato del Comune di Ceriale.
Dall'esame della cartografia di merito è possibile verificare che il lotto oggetto della varian-

te non risulta interessato dalla fascia P3 (area a pericolosità da alluvione fluviale molto elevata)ma, solamente per un tratto a ponente, è interessato dalle fasce P2(area a pericolosità da alluvione fluviale media)-P(area a pericolosità da alluvione fluviale bassa) 1. In particolare l'edificio in oggetto ricade interamente in fascia P1.
I futuro intervento, di cui la variante al PRG è propedeutica, prevede la riconversione dell'edificio esistente da struttura turistico-ricettiva a struttura pubblica mantenendo di fatto le volumetrie preesistente e facendo ricadere l'intervento stesso nella definizione di "ristrutturazione edilizia" cosi come definita dal DPR 380/2001 Art. 3.

Il R.R. 1/2025 a questo riguardo nell'art. 7 riporta: "*…Nelle aree P1 sono consentiti tutti gli interventi, purché realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, anche attraverso accorgimenti tecnico-costruttivi di protezione dagli allagamenti di cui all'allegato 1a e a condizione che risultino assunte le misure di autoprotezione e le azioni previste dai piani comunali di protezione civile…*". La futura progettazione a livello edilizio si farà carico di mettere in atto le misure tecniche-costruttive e le azioni previste dal piano comunale di protezione civile di Ceriale comprese quelle di autoprotezione.
Nella parte del lotto ricadente nella fascia P2 l'uso pregresso del suolo verrà mantenuto "a parco" in modo da salvaguardare le alberature e le sistemazioni a verde preesistenti in loco. Anche in questo caso verranno predisposte nel fasi progettuali successive le azioni previste dal piano comunale di protezione civile di Ceriale comprese quelle di auto prote - zione.
Per l'individuazione delle future aree poste all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio per la creazione dei parcheggi dedicati al personale ed agli altri utenti esse dovranno essere localizzati a ponente nelle zone non interessate dalla fasce di inondazione.

Pertanto la variante proposta risulta compatibile con la disciplina relativa del ***PGRA*** e dovranno essere adottate, in sede di futuro intervento, le procedure e le cautele indicate dallo stesso Piano.



Fig.13 Stralcio PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale



Fig. 14 Stralcio PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione costiera

Garlenda, li 04 dicembre 2025 Il Tecnico

Arch. Rosanna Donato