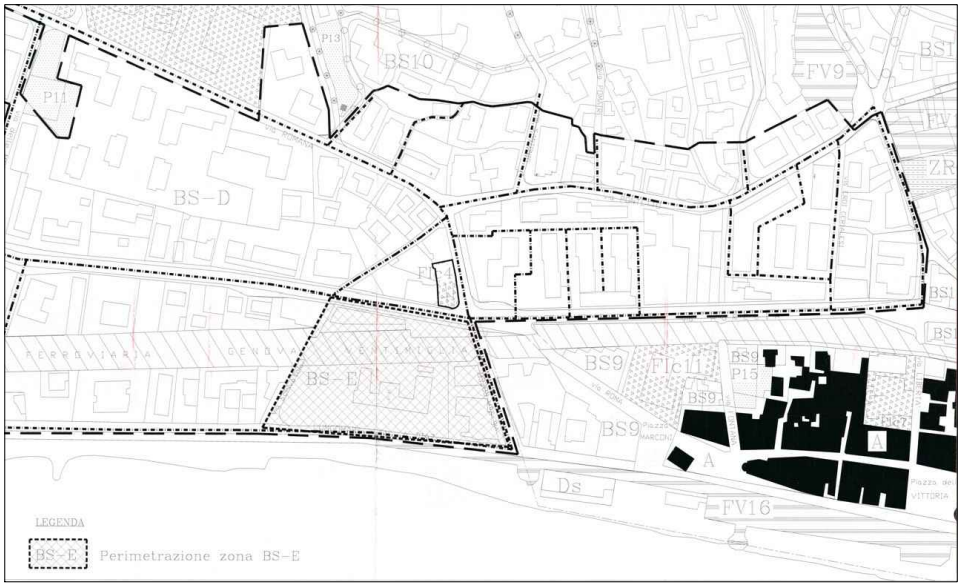


Arch. DONATO Rosanna
Borgata Villa n°26 Garlenda 17033 (SV)
tel. e fax 0182-580256
e-mail arc.donato@gmail.com

COMUNE DI CERIALE

(PROVINCIA DI SAVONA)

VARIANTE URBANISTICA ZONA BS-E " EX COLONIA VERONESE"

All.

4

RAFFRONTO NORMATIVA

DATA:
04/12/2025

PROGETTISTA:
Arch. DONATO Rosanna

COMMITTENTE:
COMUNE DI CERIALE

Area Tecnica - Settore Urbanistica e Edilizia Privata
Elaborato modificato a seguito di accettazione integrale delle prescrizioni impartite dalla Provincia di Savona con Decreto Dirigenziale 2026 del 28 marzo 2013

Il TPO Area Tecnica
arch. Luca SPADA

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

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.

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.

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.

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).

