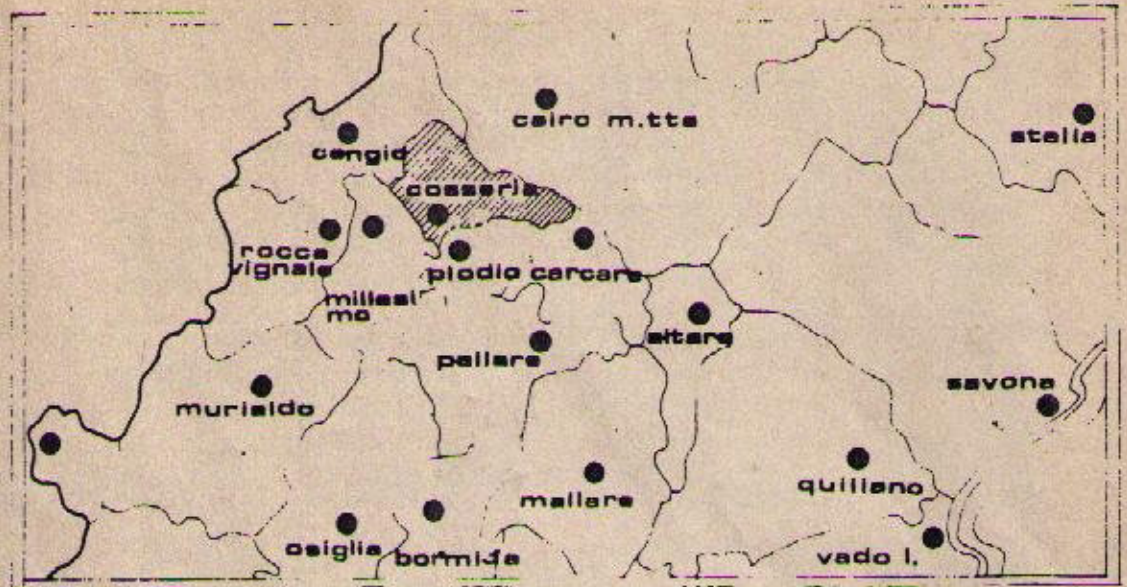
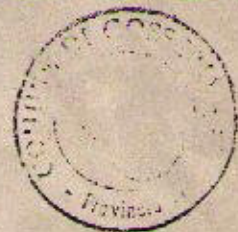


comune di cosseria

provincia di savona



piano regolatore generale



NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE LIGURIA

Comitato Tecnico Urbanistico

Si attesta che il presente elaborato è stato
esaminato dalla SEZ. PRIMA come da
valori 351 in data 1-7-1988
Genova 22-7-1988

Il Dirigente Segretario

Maria Fole



I N D I C E

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.	pag. 1
Art. 2 - stralciato	pag. 1
Art. 3 - Attuazione del P.R.G.	pag. 1
Art. 4 - P.P. di iniziativa privata	pag. 1
Art. 5 - P.P. di iniziativa privata	pag. 1
Art. 6 - Piani di Recupero	pag. 2
Art. 7 - Piani per Edilizia Economica e Popolare	pag. 2
Art. 7 bis - Piani per Insediamenti Produttivi	pag. 2
Art. 8 - Zone del P.R.G.	pag. 2
Art. 9 - Zone residenziali e norme generali	pag. 3
Art. 10 - Norme particolari di zone residenziali	pag. 5
Art. 11 - Zone artigianali ed industriali	pag. 7
Art. 12 - Zone agricole	pag. 8
Art. 13 - Zone a pubblici servizi	pag. 9
Art. 14 - Viabilità	pag. 9
Art. 15 - stralciato	pag. 9
Art. 16 - stralciato	pag. 9
Art. 17 - Parchi urbani	pag. 9
Art. 18 - Distanza dai corsi d'acqua	pag. 9
Art. 19 - Deroghe	pag. 10



PARTE 1^ - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il presente Piano Regolatore Generale si estende su tutto il territorio di Cosseria disciplinandone l'uso nei modi e secondo le prescrizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

Ogni modifica dello stato di fatto e della destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - stralciato -

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale verrà attuato, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, mediante opere di iniziativa pubblica e privata.

Gli interventi attuativi, previa approvazione della competente Autorità Comunale, si realizzano in esecuzione degli strumenti urbanistici definiti dalla Legge Regionale 8.7.1987 n. 24, ed in particolare mediante:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- Piani per l'edilizia economica e popolare;
- Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- Piani per insediamenti produttivi.

PARTE 2^ - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica si attuano nei modi previsti dagli articoli 15, 16 e 17 della Legge Regionale n. 24/1987.

Art. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata si attuano secondo l'art. 18 della Legge Regionale n. 24/19897 e sono progettati a cura e spese dei proprietari degli immobili in essi compresi.



Art. 6 - PIANI DI RECUPERO

I Piani di Recupero si attuano nei modi previsti dagli articoli 24, 25, 26, 27 e 28 della Legge Regionale n. 24/1987 e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Art. 7 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare si attuano nei modi previsti dagli articoli 19, 20 e 21 della Legge Regionale n. 24/1987.

Art. 7 bis - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani per Insedimenti Produttivi si attuano nei casi e nei modi previsti dagli articoli 22 e 23 della Legge Regionale n. 24/1987.

PARTE 3^a - ZONIZZAZIONE E NORME RELATIVE

Art. 8 - ZONIZZAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il territorio comunale è diviso dal Piano Regolatore Generale in zone caratterizzate dalla destinazione d'uso, dallo stato di fatto e dall'esistenza di situazioni omogenee, che, tenuto conto del Decreto Ministeriale 2.4.1968 n. 1444, risultano essere così ripartite:

- ZONE A DI CONSERVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, rappresentando i nuclei più antichi del territorio di Cosseria ed i primi agglomerati di edilizia rurale;
- ZONE B DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO, parzialmente o totalmente edificate, comunque già urbanizzate, per le quali non si prevede una sostanziale modificazione delle caratteristiche edilizie esistenti;
- ZONE C DI ESPANSIONE, comprendono aree la cui edificazione è ammessa solo mediante Strumenti Urbanistici Attuativi;
- ZONE D ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI, destinate ad insediamenti artigianali e piccolo industriali ed al potenziamento degli impianti esistenti;



- ZONE E AGRICOLE, destinate all'esercizio dell'attività agricola, del pascolo e della zootecnia;

- ZONE F, comprendono aree di particolare interesse generale, specificatamente volte alla salvaguardia di beni culturali e paesaggistici di notevole pregio storico ed ambientale.

La divisione del territorio in zone e la individuazione di aree le cui caratteristiche sono definite nelle presenti norme sono state indicate nella cartografia di Piano Regolatore Generale mediante opportuna simbologia.

Art. 9 - ZONE RESIDENZIALI E RELATIVE NORME GENERALI

a) EDILIZIA AMMESSA

L'edilizia ammessa nelle zone residenziali è limitata ai seguenti usi: abitazione, uffici, pubblici servizi, ospitalità turistica, attrezzature pubbliche.

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziali dei singoli lotti, fabbricati per lo spettacolo, cultura, ricreazione e sport, assistenza sanitaria, attività commerciali, laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto, purché non rumorosi, molesti o nocivi, nonché artigianato, a condizione che non contrasti con le norme dei regolamenti di igiene e con le leggi vigenti.

Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi (in particolare, quelli che richiedono l'utilizzo di macchine operatrici per legno o ferro e quelli per lavori di carpenteria o simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali della zona, risultando incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le vigenti norme in materia.

b)

- stralciato -

c) CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

La fabbricabilità in ciascuna zona costituisce caratteristica che non può essere disgiunta dal complesso dei pubblici servizi previsti dal Piano Regolatore Generale.

Di conseguenza, in virtù dell'art. 11 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso di edificazione in zona non ancora dotata di servizi ed in assenza degli Strumenti Urbanistici Attuativi che li prevedano, l'edificabilità non è ammessa, ovvero essa può essere consentita nei limiti indicati nella specifica normativa di zona.



d) AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A SPECIALI SERVITU'

Le aree per ciascun servizio sono indicate mediante apposita simbologia nella cartografia di piano.

Le aree ed i servizi pubblici sono dimensionati facendo convenzionalmente corrispondere ad ogni abitante un volume edificato di cento metri cubi; negli insediamenti di carattere commerciale, a fronte di una superficie lorda di pavimento di cento metri quadrati, deve essere reperita una quantità minima di area per spazio pubblico pari a cinquanta metri quadrati, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico.

Nei lotti di pertinenza delle abitazioni debbono inoltre essere asservite aree a verde ed a parcheggio privato.

e) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso;

- INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, opere, quindi, che comportano consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti tecnologici, eliminazione di elementi estranei all'organismo stesso;

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, quelli che trasformano gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;



- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso o mediante un insieme di interventi edilizi che comportino la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 - NORME PARTICOLARI DI ZONE RESIDENZIALI

Le zone contraddistinte dalle simbologie sotto indicate sono caratterizzate in particolare dalle seguenti norme:

ZONE A DI CONSERVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE, comprendono zone di edificazione antica nelle quali è consentito, nel rispetto dei caratteri storici dell'edificato e dell'equilibrio ambientale del paesaggio circostante, un rinnovo edilizio con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento volumetrico massimo del 20%, di cui usufruire una sola volta, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'edificio.

Sono consentite variazioni di destinazione d'uso del piano terreno se attualmente destinato a stalla e del primo piano se utilizzato come fienile.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le facciate degli edifici dovranno uniformarsi per proporzioni, aggetti e modulazioni alle preesistenti, con particolare riguardo agli edifici circostanti;
- i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale, con esclusione di rivestimenti resino-plastici o di qualsiasi altro tipo;
- le facciate dovranno essere rifinite con intonaco civile in colori tipici senza cornici o decorazioni, se non per restauro di quelle esistenti, con zoccoli del tipo preesistente;
- le coperture saranno rifatte con le stesse falde e pendenze delle precedenti, così come i cornicioni dovranno essere identici per aggetto, sagoma e spessore agli esistenti, con canale di gronda in lamiera di sagoma tradizionale ed in vista rispetto al cornicione;
- i serramenti saranno esclusivamente in legno smaltato con eventuali persiane a battente, anch'esse in legno smaltato, con esclusione di ogni tipo di serramento metallico;
- i serramenti per botteghe dovranno essere in legno o ferro smaltato;
- eventuali grate di protezione dovranno essere in ferro a disegno semplice, lineare e privo di decorazioni;



- le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a metri 2,70, altezze inferiori potranno essere consentite solo se preesistenti ed a condizione che le parti con altezza inferiore a metri 2,50 non coprano più del 50% della superficie dell'intera unità immobiliare;
- le eventuali insegne pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale, onde non alterare o creare disturbo all'ambiente circostante;
- eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere consentiti esclusivamente ad intervenuta approvazione di specifici Strumenti Urbanistici Attuativi.

ZONE B DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO, comprendono le parti di territorio parzialmente edificate e considerate zone di tipo B ai sensi del Decreto Ministeriale 2.4.1968, destinate alla costruzione di edifici di abitazione e relativi servizi, per le quali non sono prevedibili sostanziali trasformazioni delle caratteristiche edilizie.

L'edificazione in queste zone è consentita con diretta concessione, sulla base dei seguenti parametri edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,40 mc/mq;
- altezza massima 7,80 m.;
- distanza dalle strade 5 m.;
- distanza dai confini 5 m.;
- distanza dai fabbricati 10 m..

In tali zone sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, a condizione che non si realizzi aumento di volume o superficie abitabile né cambiamento di destinazione d'uso.

ZONE C DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE, comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti per le zone di tipo B dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 e vengono pertanto considerate zone di tipo C.

L'edificazione è consentita esclusivamente previa approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi estesi ad una superficie minima di 5.000 metri quadrati, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
- altezza massima 7,80 m.;
- distanza dalle strade 5 m.;
- distanza dai confini 5 m.;
- distanza dai fabbricati 10 m..



In fase transitoria, sono consentiti sui fabbricati esistenti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, purché vengano in ogni caso rispettati i parametri di distanza sopra riportati e non vengano realizzati incrementi di volumetria.

Art. 11 - ZONE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

a) EDILIZIA AMMESSA

L'edificazione nelle zone artigianali ed industriali è limitata agli impianti di produzione, ai magazzini o depositi, agli uffici e laboratori, ai servizi sociali per i dipendenti, all'abitazione del custode o del proprietario, ai servizi per i trasporti, agli impianti tecnologici.

b) - stralciato -

c) CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

A tutela delle acque il Comune può richiedere in qualunque momento la realizzazione delle opere e l'adozione degli impianti o dispositivi necessari alla depurazione delle stesse con riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti in vigore.

A tal fine il Comune potrà, con idonee convenzioni, consentire l'installazione e l'ampliamento di impianti per la depurazione delle acque e dell'atmosfera, anche in eccedenza al limite di copertura stabilito per la zona.

d) - stralciato -

e) - stralciato -

f) PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA

L'edificazione nelle zone artigianali ed industriali è consentita mediante diretta concessione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- rapporto di copertura 1/2;
- altezza massima 12,50 m.;
- distanza dalle strade 10 m.;
- distanza dai confini 5 m.;
- distanza dai fabbricati 10 m..

Per ogni unità produttiva di almeno 600 metri quadrati di superficie che insista su di un lotto minimo di 1.500 metri quadrati, sono consentite un numero massimo di due abitazioni, ciascuna delle quali dovrà comunque avere una superficie lorda non superiore a 120 metri quadrati.



Art. 12 - ZONE AGRICOLE

a) EDILIZIA AMMESSA

Nelle zone agricole sono consentite:

- abitazioni per i conduttori ed i proprietari del fondo;
- costruzioni al servizio dell'agricoltura (magazzini per derrate, porticati, fienili, tettoie, depositi);
- stalle ed altri ricoveri di animali;
- servizi ed impianti di pubblica utilità per i quali sia necessario l'allontanamento dai centri urbani (mattatoi, impianti di depurazione o di incenerimento, ecc.) che siano di esclusiva proprietà comunale o di consorzi di Comuni;
- installazione di campeggi estivi con servizi a carattere temporaneo o permanente, impianti a carattere collettivo per lo sport e lo svago, a condizione che la cubatura delle opere permanenti rispetti l'indice di fabbricabilità proprio della zona agricola.

b) INDICE DI ZONA

L'edificazione nelle zone agricole è consentita mediante diretta concessione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- altezza massima 7,80 m.;
- distanza dalle strade D.M. 1.4.1968;
- distanza dai confini 5 m.;
- distanza dai fabbricati 10 m..

Ai fini del calcolo della cubatura residenziale è ammesso l'asservimento di aree a destinazione agricola, a condizione che almeno un terzo della aree asservite sia compreso in un cerchio avente un raggio di 500 metri dal punto di edificazione.

Le costruzioni di cui al comma precedente, con la sola esclusione di quelle destinate ad abitazione, non saranno conteggiate come volume, purché insistano su di un lotto edificatorio avente superficie superiore a mq. 5.000.

c) CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

Per edifici residenziali costruiti in aderenza o in sovrapposizione a volumi al servizio dell'agricoltura, sia esistenti che in progetto, dovranno essere asservite aree per la sola cubatura residenziale.

Nelle zone agricole è inoltre consentito eseguire derivazioni di acque per uso agricolo o domestico, realizzare opere di prevenzione o contenimento di eventuali dissesti idrogeologici, ricercare e captare acque minerali, porre in opera elettrodotti, acquedotti e servizi interrati di ogni genere.



rati

real

di c

1. 1. 1.

220

Art. 19 - DEROGHE

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe relative ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici;
- distanza minima tra i fabbricati;
- distanza minima dai cigli stradali.

Ai fini di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nullaosta al competente organo regionale, secondo le procedure di cui all'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'art. 41 quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ALLEGATO "A"

appendice di carattere urbanistico/commerciale al
Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con D P G R n. 1126 in data 20/10/1988
Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione del C C n.12 in data 9/4/2002

Superficie di vendita (definizione):

L'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

Esercizi di vicinato

Classificazione :
alimentari (compresi articoli per igiene personale e pulizia della casa)
non alimentari

Superficie di vendita massima attivabile sull'intero territorio comunale:

- mq. 100 per gli esercizi alimentari
- mq. 150 per gli esercizi non alimentari

Aggregazione di esercizi singoli

Su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone agricole, sono consentite aggregazioni di nuovi esercizi singoli, definiti come un insieme di nuovi esercizi che, per opportunità di natura edilizia sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture o servizi comuni, pur mantenendo, ai fini amministrativi, il carattere di esercizi singoli.

Tali aggregazioni:

- devono essere costituite esclusivamente da esercizi di vicinato singoli
- non possono superare la superficie di vendita complessiva di mq. 1500
- possono essere realizzati soltanto nelle zone urbanistiche nelle quali il commercio sia compatibile od in quelle espressamente indicate dal piano commerciale comunale
- devono sempre e comunque essere rispettosi di eventuali vincoli urbanistico/commerciali stabiliti dallo strumento urbanistico

Medie strutture di vendita

Classificazione :

- alimentari (compresi articoli per igiene personale e pulizia della casa) –
superficie di vendita superiore al 10% della superficie di vendita complessiva e
comunque non inferiore a mq. 100
- non alimentari – superficie di vendita di prodotti alimentari non superiore al 10% della superficie
di vendita complessiva e comunque non superiore a mq. 100
- non alimentari speciali – che commercializzano esclusivamente una delle seguenti tipologie di
prodotti : mobili con complementi di arredamento, prodotti per l'industria e
l'agricoltura, mezzi di trasporto, macchinari

Superficie di vendita massima attivabile sull'intero territorio comunale:

- da mq. 101 a mq. 150 per il settore alimentari
- da mq. 151 a mq. 600 per il settore non alimentari (compresi speciali)

Grandi strutture di vendita

Non sono consentite nuove aperture sull'intero territorio comunale

Standards di parcheggi

La dotazione di parcheggi pertinenziali di seguito riportata configura la soglia minima per le varie fattispecie ed è comprensiva delle superfici a parcheggio previste dalla legge 122/1989.

Dette superfici di parcheggio, invece, non sono comprensive dei parcheggi pubblici previsti dal DM 2 aprile 1968, n. 1444

Gli spazi di parcheggio sono obbligatori tanto per gli esercizi di nuovo impianto quanto per quelli derivanti da ampliamento, accorpamento, concentrazione di esercizi già esistenti ovvero autorizzati.

Essi comprendono sia le superfici destinate a parcheggio visitatori/utenti che quelle riservate al personale.

Il rapporto convenzionale tra la superficie netta di vendita (SV) e la definizione utilizzata dallo strumento urbanistico (SA = Superficie Agibile, Superficie di Pavimento, Superficie Utile) è fissato in $SV/SA = 0,83$

Valori di relazione convenzionale tra posto-auto e superficie reale di pavimento :

- mq. 26/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso per i parcheggi a raso
- mq. 28/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso per i parcheggi in struttura pluripiano

Per gli esercizi di vicinato e le MSV fino a mq. 150 lo standard di parcheggio risponde al seguente rapporto :

25 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie di vendita

Per le MSV alimentari da mq. 151 a mq. 600 : $SP = 1,60 \times SV$

Per le MSV non alimentari da mq. 151 a mq. 600 : $SP = 0,75 \times SV$

Per le MSV non alimentari speciali $SP = 0,40 \times SV$

Non devono essere prodotte verifiche di impatto sulla viabilità