

COMUNE DI COGOLETO

Provincia di Genova

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLE ZONE "C2" E "C3" DEL P.R.G. NELLE LOCALITA' "MAIOA" E "PRICCONE" IN VARIANTE CONNESSA E CONTESTUALE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

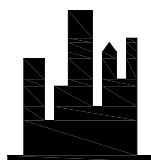


Data prima emissione: febbraio 2014

Aggiornamento n°: del

file: norme tecniche attuazione.doc

PROGETTO



STUDIO DI INGEGNERIA
ING. A. PATRONE

Via Recagno, 21
16016-COGOLETO (GE)
e-mail: studio@ingegneriapatrone.it
☎ 010-9183746

CONSULENTE

Dott. Arch. Luigi Mangini
via Insurrezione 16/5 - 16154 GENOVA
tel. 010 6047813 - mail: mangini@archimep.it

RELAZIONI ED ANALISI AMBIENTALI

Prof. Mauro G. Mariotti
DIFCA - Università degli studi MILANO

RELAZIONE GEOLOGICA

Dott. Lorenzo Rosatto
Piazza Serra, 2 - MONTOGGIO (GE)

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è tutelato da privacy e diritti d'autore di proprietà esclusiva del progettista a norma di legge. Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato con qualsiasi mezzo od usato in qualsiasi maniera senza autorizzazione del progettista.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is under privacy and copyrights and exclusive property of arkitekt which reserved all rights thereto. This document may not be copied, bulletin, reproduced or spread with any medium or used in any way without authorizatino af the arkitekt .

TITOLO I

Contenuto del Piano

Articolo 1

Campo di applicazione e quadro legislativo

Il presente piano particolareggiato di esecuzione ha per oggetto l'attuazione, con varianti connesse e contestuali, delle previsioni del P.R.G. del Comune di Cogoleto, approvato con D.P.G.R. n. 387 del 11 dicembre 1998, relativamente alle zone omogenee di tipo "C2" e "C3", in località "Maioia", "Priccone" e "Bricco Falò" di Sciarborasca.

Il P.P. si applica in forza degli articoli 7 e 33 delle norme di attuazione del P.R.G. nonché delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 luglio 1987 n°24 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2

Finalità del Piano

La finalità del P.P. è la definizione degli interventi consentiti od imposti per la costruzione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione (strada e parcheggi) in una zona adiacente al nucleo urbano della frazione di Sciarborasca, caratterizzata dall'insediamento diffuso realizzato prevalentemente a cavallo degli anni settanta.

Articolo 3

Elaborati di Piano

Costituiscono parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato le presenti norme tecniche di attuazione, la relazione illustrativa, le schede tecniche delle opere di urbanizzazione, la relazione paesaggistica, la relazione geologica e le seguenti tavole grafiche:

TAV. 0	inquadramento e documentazione fotografica;
TAV. 1	rilievo con individuazione del perimetro di P.P.;
TAV. 2	sezioni del terreno (stato attuale);
TAV. 3.1	zonizzazione: confronto PRG vigente-variante;
TAV. 3.2	calcolo delle volumetrie esistenti
TAV. 4	planimetria generale di progetto;
TAV. 5	planimetria generale di progetto con individuazione dei comparti e delle opere di urbanizzazione poste a carico dell'intervento;
TAV. 6	proprietà e volumetrie edificabili;
TAV. 7.1	tipologie edilizie;
TAV. 7.2	tipologie edilizie;
TAV. 8	sezioni di progetto;
TAV. 9	urbanizzazioni.
TAV. 10	stralci planimetrici zone A e B e sezioni tipo
TAV. 11	stralci planimetrico zone C e D
TAV. 12	prospetti fronte Bricco Falò e Maioia
TAV. 13	abaco tipologie edilizie
TAV. 14	abaco sistemazioni esterne
TAV. 15	alloggi E.R.P. ai sensi articolo 26bis L.R. 38/2007 e s.m.i.

TITOLO II

Norme esecutive

Articolo 4

Disciplina del Piano

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi in aree soggette al presente P.P., è subordinato alle prescrizioni delle presenti norme che integrano o specificano le norme del Piano Regolatore Generale.

Articolo 5

Individuazione delle destinazioni e degli interventi di Piano

Il P.P. prevede una organizzazione in zone a diversa destinazione delle aree comprese entro il proprio perimetro. In particolare, sono previste zone per standard ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/68 (parcheggio e verde pubblico attrezzato), strade (pubbliche e private) e zone di nuova edificazione. Gli interventi che si possono effettuare all'interno di queste zone sono indicati nel successivo articolo 6 e, ove non indicato, dalle norme di attuazione del P.R.G. , dal Regolamento Edilizio e di Igiene comunale e dalle altre norme vigenti. Le destinazioni d'uso consentite, oltre a quelle pubbliche o di interesse pubblico, sono la residenza, il commercio ed i pubblici esercizi, gli uffici e le attrezzature per la ospitalità ricettiva.

Articolo 6

Prescrizioni per le aree scoperte, i fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni

6.1. Fabbricati esistenti

- a) Nelle particelle catastali foglio 14 n° 400, 404 e 306, rispettivamente incluse nei comparti 16 e 4, anziché applicare l'indice fondiario, si mantengono i fabbricati esistenti (la cui eventuale ricostruzione deve avvenire nell'ambito del medesimo comparto di attribuzione);
- b) per tali fabbricati sono consentiti, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alle lettere a0,a1,a2,a3,a4 ed a5 dell'articolo 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- c) per i fabbricati esistenti è consentita anche la demolizione e la ricostruzione del medesimo volume, anche in altro sito o accorpato ad altro volume che sia stato realizzato mediante applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;

6.2. Nuove costruzioni

Nel piano sono stati individuati 18 lotti di edificazione dei quali 15 destinati alla iniziativa dei privati proprietari e 3 destinati alla iniziativa del Comune di Cogoleto per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia.

L'edificazione all'interno dei lotti di proprietà privata individuati - nei quali si concentrerà la volumetria edificabile in base alla applicazione dell'indice fondiario afferente alle diverse proprietà - e dei lotti di pertinenza del Comune di Cogoleto, deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme e disposizioni:

- a) i titoli abilitativi alla costruzione possono essere rilasciati per singola edificio o per comparti così come identificati e perimetrali nella tavola 5var;

- b) ai lotti di proprietà privata, liberi da fabbricati esistenti, si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,23 mc/mq ed in ciascuno degli ambiti individuati potrà essere realizzata, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruzione o D.I.A. nel caso che vi sia corrispondenza con le indicazioni contenute nel progetto di Piano Particolareggiato), una volumetria minima e massima come di seguito indicato:

Lotti proprietà privata					
lotto n°	elenco mappali	superficie lotto	volume progetto con applicazione I.F.	volume massimo ammissibile nel lotto	
3	436-806-807-808-435	3.880	892,4	1.800	
4	307	360	82,8	800	
	306-404	154	409		
5	618-614(2/7)	1.214	279,22	come progetto	
6	613-614(1/7)	1.247	286,81	come progetto	
7	615-616-617-614(3/7)	3.841	883,43	1.800	
8	48-195-689	5.680	1306,4	2.000	
9	199	2.440	561,2	800	
10	785-788	3.545	815,35	1.000	
11	786-787parte	1.013	232,99	1.000	
12	787parte	1.002	230,46	1.000	
13	17	1.494	343,62	500	
14	398-668	4.014	923,22	1.000	
15	399-405	2.923	672,29	1.000	
16	434	980	0 (*)	600	
17	196-15-35	4.285	985,55	1.500	
mappali non inclusi nei lotti ma dotati di edificabilità		16 - 18 - 25 - 26	9.151	2104,73	0
(*) l'edificabilità di questo lotto è stata attribuita al lotto 4. In esso è possibile edificare solo volume trasferito da altri lotti fino al volume massimo ammissibile indicato (600 mc)					
TOTALI privati			47.223	11.234,87	

La volumetria massima ammissibile all'interno dei singoli lotti edificatori si può conseguire solo mediante trasferimento di volumetria da un comparto all'altro, fermo restando, infatti, che la volumetria totale consentita del piano è quella ottenibile mediante applicazione dell'indice fondiario alle aree libere da fabbricati sommata ai volumi esistenti e cioè mc 11.234,87 (vedi tavole 3 e 6).

- c) nei lotti di pertinenza del Comune di Cogoleto (n° 1, 2 e 18), potrà essere realizzata, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruzione o D.I.A. nel caso che vi sia corrispondenza con le indicazioni contenute nel progetto di Piano Particolareggiato), la volumetria massima come di seguito indicato (anche per i lotti del Comune vale la norma che, fermo restando la volumetria massima di 5.515,40 mc, consente il trasferimento della volumetria da un lotto all'altro nei limiti massimi indicati):

Lotti Comune di Cogoleto				
lotto n°	elenco mappali	superficie lotto	volume progetto	volume massimo ammissibile nel lotto

1	aree cedute da privato	1.956	3.780	3.800
2	proprietà Comune	23.980	800,40	600
18	proprietà Comune		935,00	1.200
TOTALI Comune		23.980	5.515,40	5.600

- d) all'interno del lotto 1 uno dei tre edifici previsti in costruzione (casa a, vedi tavola 15) sarà realizzato a cura e spese dei soggetti attuatori privati per alloggi di E.R.P. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26bis della L.R. 38/2007 e s.m.i.;
- e) ai fini del rilascio o della efficacia dei titoli abilitativi alla costruzione, il soggetto attuatore dovrà asservire, con formale atto notarile regolarmente registrato e trascritto nella conservatoria dei RR.II., a favore del Comune di Cogoleto, le aree e/o gli indici che saranno necessari all'edificazione;
- f) nelle tavole del Piano è rappresentata una soluzione planoaltimetrica che potrà essere modificata nel rispetto dei seguenti vincoli, parametri e delle prescrizioni contenute nelle tavole 13 e 14:
- non siano modificati i confini e le superfici delle aree destinate a verde pubblico attrezzato;
 - non siano modificate le superfici delle aree destinate a parcheggio pubblico;
 - non sia modificato il tracciato delle strade previste in località "Bricco Falò" (attraversamento sud-nord al piede della valletta) e "Maioia" (attraversamento da strada provinciale a via "Maioia") fatti salvi, ovviamente, i lievi scostamenti che si rendessero necessari in fase esecutiva;
 - le distanze dei fabbricati fuori terra dai confini di proprietà siano non inferiori a metri 6 come previsto dalle norme del PRG, fatto salvo: a) quando il progetto di Piano indichi una distanza inferiore; b) che la proprietà confinante sia la medesima; c) che vi siano intese scritte tra le proprietà confinanti;
 - le distanze tra superfici finestrate dei fabbricati fuori terra siano non inferiori a metri 10,00. Fanno eccezione i fabbricati accorpati previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato per i quali, tuttavia, le distanze tra pareti finestrate non potranno essere inferiori a mt 3;
 - le distanze dalle strade pubbliche siano non inferiori a metri 5 e da quelle private, anche se gravate di uso pubblico, non inferiori a metri 3;
 - i volumi interrati o seminterrati possono essere realizzati anche in aderenza ai confini e/o lungo il marciapiede delle strade pubbliche purchè l'accesso ai volumi medesimi sia arretrato dal marciapiede di almeno 2 metri;
 - i locali accessori interrati e seminterrati non possono eccedere il perimetro della costruzione fuori terra;
 - tutti gli edifici, fatta eccezione per quello da realizzare all'interno del comparto n°1, non superino l'altezza massima di 10,50 mt (max 2 piani abitativi + 1 piano seminterrato per box e locali accessori);
 - l'edificio del comparto n° 1 (comune di Cogoleto) è costituito da 3 corpi ciascuno di tre piani abitativi (di cui l'ultimo mansardato) e, per le case "B" e "C" un piano seminterrato destinato ad autorimessa e cantine;
 - gli edifici non si discostino per tipologia da quella rappresentata in progetto - a blocco o in linea . Le tipologie a blocco, indipendentemente dalle variazioni planimetriche consentite, dovranno mantenere la pianta di copertura a forma quadra; le tipologie in linea, la copertura a doppia falda sul corpo principale come previsto nella tavole 7.1var e 7.2var di progetto;

- gli edifici non dovranno discostarsi, per finiture e materiali, dalla tradizione locale, così come indicato dalle norme puntuali del P.T.C.P. per le zone ID.CO, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella tavole 13 e 14;
- g) sono sempre consentiti trasferimenti dell'indice di fabbricabilità semprechè, ovviamente, nella costruzione siano rispettate le condizioni di cui al paragrafo precedente e che siano sempre utilizzate le tipologie edilizie previste in progetto per i lotti ove i volumi vengono trasferiti;
- h) in fase di progettazione definitiva per l'ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione, al fine di consentire il migliore inserimento ambientale sono consentite, fermo restando le distanze indicate ai punti precedenti, modificazioni planoaltimetriche non sostanziali delle costruzioni che comportino scostamenti massimi di 1 metro in orizzontale ed 1 metro in verticale (quota di imposta del fabbricato) e nel rispetto della tipologia edilizia approvata. E' consentito, nei limiti di altezza indicati nel paragrafo "f" punto 9, incrementare il numero di piani dell'edificio. La flessibilità sopraindicata sarà misurata con riferimento all'"impianto base" così come individuato nelle tavole 7.1 e 7.2;
- i) gli edifici da realizzare all'interno dei comparti 5 e 6 (ovvero quelli da realizzare all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico) debbono mantenere l'altezza e le dimensioni previste in progetto, salvo lievi modificazioni plano altimetriche che comportino scostamenti massimi di 0,50 m. L'altezza del fabbricato all'interno del comparto 5 deve essere fissa a quota 207.15 al colmo.
- j) sulle coperture a falda è consentito l'uso, in sostituzione delle tegole, di sistemi filo falda per la captazione dell'energia solare;
- k) per quanto riguarda le norme attinenti le finestre, le logge, i porticati, i cornicioni, le tinteggiature ed in genere le finiture degli edifici si rimanda alla tavola 13.

6.3. Aree scoperte

6.3.1. aree private

- a) Le aree private di pertinenza dei fabbricati sono le risultanti della sottrazione dalla superficie del comparto delle superfici di uso pubblico, del sedime dei fabbricati e delle sedi viarie. Per esse, oltre alle presenti norme valgono le disposizioni contenute nella tavola 14;
- b) Nelle aree destinate a verde privato sono consentite opere per:
- sistemazioni d'area quali: pavimentazioni, pergolati, piscine, ecc;
 - sistemazioni d'area per attività rurali e giardini;
 - sistemazioni d'area per viabilità di accesso e parcheggi;
 - collocamento di impianti solari termici, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale n° 22 del 29 maggio 2007;
 - autorimesse interrato e seminterrate pertinenziali ai sensi dell'articolo 19 comma 1 della legge regionale 16/2008 e s.m.i.;
- c) per ogni edificio dovranno essere messi a dimora almeno due alberi di altezza non inferiore a metri due; la messa a dimora degli alberi dovrà avvenire nel rispetto delle norme per il verde emanate dalla Amministrazione Comunale;
- d) l'assetto planoaltimetrico del terreno deve essere armonizzato con l'intorno circostante, secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato. A questo fine, in particolare, nell'ambito di edificazione n° 3 è prescritto il raccordo delle quote esistenti - al margine della strada via Falcone e del ciglio a monte - mediante riempimenti e riprofilatura del terreno esistente.

- e) ove possibile i dislivelli dovranno essere raccordati con cigli inerbiti evitando la costruzione di muri di sostegno. Qualora sia necessaria la costruzione di muri di sostegno, che non dovranno superare l'altezza di metri 3, essi debbono essere risolti architettonicamente in relazione alla loro ubicazione ed alle caratteristiche degli spazi e dei manufatti contigui. Nel caso fosse necessario realizzare muri di contenimento sovrapposti, tra il muro sottostante ed il muro soprastante dovrà essere mantenuto un distacco non inferiore a 3 metri;
- f) le sistemazioni d'area che comportano l'impermeabilizzazione del suolo potranno essere realizzate fino ad un massimo del 25% della superficie del lotto (si intende per "lotto" la superficie del comparto dedotto il sedime dell'edificio, delle scale esterne e della viabilità) nel caso di edificio unifamigliare, del 50% in caso di edifici con due o più alloggi.

6.3.2 aree pubbliche (standard ex d.m. 2/4/1968) o di uso pubblico

Le aree di uso pubblico sono distinte, in ragione della loro destinazione, in aree per:

- viabilità carrabile e/o pedonale e/o ciclabile;
- parcheggi;
- verde attrezzato.

Nell'ambito del Piano sono incluse aree di proprietà pubblica già attrezzate ed aree private, a questo fine destinate, che debbono essere acquisite ed attrezzate.

Le costruzioni realizzate o da realizzare all'interno delle aree suddette seguono le norme previste ai precedenti punti 6.1. e 6.2. Per le superfici libere da costruzioni, i caratteri generali che ispirano gli interventi in esse previsti sono i seguenti:

- 1* l'assetto planoaltimetrico del terreno deve essere armonizzato con l'intorno circostante, secondo le indicazioni del P.P..
- 2* ove possibile i dislivelli dovranno essere raccordati con cigli inerbiti evitando la costruzione di muri di sostegno. Qualora sia necessaria la costruzione di muri di sostegno, essi debbono essere risolti architettonicamente in relazione alla loro ubicazione ed alle caratteristiche degli spazi e dei manufatti contigui. Nel caso fosse necessario realizzare muri di contenimento sovrapposti, tra il muro sottostante ed il muro soprastante dovrà essere mantenuto un distacco non inferiore a 3 metri.
- 3* la pavimentazione delle superfici carrabili e pedonali nonché le caratteristiche dell'impianto di illuminazione dovranno essere coordinate e definite dall'U.T.C.;

TITOLO III

Soggetti attuatori, modalità di attuazione, norme di procedura

Articolo 7

Soggetti attuatori

Alla attuazione del P.P. provvedono:

- i privati per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali, per la costruzione della casa "A" del lotto 1 destinata alla realizzazione di alloggi E.R.P. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26bis L.R. 38/2007, per interventi edilizi rivolti alla conservazione dei fabbricati esistenti e per interventi volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione Comunale o i soggetti da essa delegati per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali afferenti le aree di proprietà pubblica, per gli interventi edilizi

rivolti alla conservazione dei fabbricati esistenti e per gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste;

Articolo 8

Modalità e tempi di attuazione

Gli interventi previsti dal P.P. devono essere eseguiti previo ottenimento per ciascuno di essi di idoneo titolo abilitativo. Tali interventi potranno riguardare uno o più lotti di proprietà. Ove vi sia corrispondenza con gli interventi previsti in progetto si potrà procedere alla attuazione degli interventi medesimi mediante Dichiarazione di Inizio di Attività.

Il Piano Particolareggiato deve essere attuato entro il termine massimo di anni 10 (dieci).

Gli interventi privati seguiranno modalità e tempi di attuazione conferenti agli interessi propri dei soggetti attuatori.

Gli interventi di interesse pubblico compresi nel P.P. la cui realizzazione è di competenza dei soggetti attuatori privati, così come previsto nella convenzione attuativa sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore, dovranno essere realizzati nei termini prescritti dalla convenzione stessa.