



Prot n° _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta di Agenzia Entrate Ufficio di Rapallo;

VISTO l'Art. 107 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n° 267, "Testo Unico della Legge sull'ordinamento degli Enti locali";

VISTA la richiesta in data 09/02/2009 prot. n° 747 da parte di Agenzia Entrate Ufficio di Rapallo, per ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune contraddistinta al C.T. come segue:

N° Foglio	N° Mappale
2	151
2	158
4	276
4	277

VISTE le prescrizioni urbanistiche vigenti riguardanti l'area interessata;

VISTA la normativa vigente in materia;

CERTIFICA

che le suddette aree, come sopra identificate, Piano Regolatore vigente approvato con D.P.G.R. n°190 in data 27.03.1997, risultano appartenere alle zone urbanistiche specificate nella tabella che segue, restando di conseguenza sottoposte alla disposizioni per le rispettive zone determinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. i cui stralci di competenza vengono allegati al presente certificato.

Foglio	Mappale	Totale	Parziale per c.a mq.	Zona di P.R.G. Approvato il 27/03/1997	Sub
2	151	100,00%		ZEC	
2	158	100,00%		ZEC	
4	276	99,70%		ZBS	
4	277	100,00%		ZBS	

che, oltre alle sopra richiamate disposizioni urbanistiche, gli interventi di trasformazione delle predette aree sono altresì soggetti, alla osservanza della Disciplina Paesistica annessa al P.R.G. costituente livello puntuale del P.T.C.P., recante specifiche



disposizioni di controllo paesistico ed ambientale alle quali viene formato espresso richiamo;

Foglio	Mappale	Disciplina di Zona			
		Assetto Insediativo	Assetto Vegetazionale	Assetto Geomorfologico	Aree percorse dal fuoco
2	151	IS_MA	COL-ISS_MA	MO-A	
2	158	IS_MA	COL-ISS_MA	MO-A	
4	276	ID_MA	COL-ISS_MA	MO-A	
4	277	ID_MA	COL-ISS_MA	MO-A	

ZONA AGRICOLA COLLINARE (Z.E.C.)

La "Z.E.C." comprende le parti del territorio caratterizzate dalla presenza prevalente dell'oliveto e da un insediamento di tipo diffuso.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del patrimonio ambientale costituito dalla tradizionale coltura dell'ulivo.

Opere consentite:

- **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Oltre agli interventi manutentivi al restauro, al consolidamento ed alla ristrutturazione, sono consentiti con intervento edilizio diretto, ampliamenti per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici di volume inferiore a 200 metri cubi aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 ed i 500 metri cubi

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si devono considerare le volumetrie destinate a funzione residenziale e quelle destinate a servizi purché accorpate alla parte residenziale e organiche alla tipologia originaria dell'edificio, così come risultanti alla data di adozione della variante generate al P.R.G..

Le maggiorazioni di cui sopra sono ammesse una volta sola, correttamente inquadrare nella tipologia esistente.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno determinare la realizzazione di alloggi residenziali con superficie inferiore a 70 mq con possibilità di frazionamenti nei limiti di una unità immobiliare in più rispetto a quelli esistenti e con l'obbligo di dotare il nuovo alloggio del relativo parcheggio pertinenziale, sia pure in area diversa da quella di intervento, laddove la stessa non sia disponibile o non accessibile.

- **Nuove costruzioni**



E' consentita la realizzazione, con intervento edilizio diretto, di nuove costruzioni sia per residenza sia per fabbricati di servizio alla conduzione dei fondi con indice fondiario complessivo pari a 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

- h. max m. 6,2 e due piani fuori terra per le costruzioni residenziali
- h. max. m. 3 per i fabbricati di servizio
- Dc m 12
- D conf m 6

Potranno inoltre essere realizzati, senza l'applicazione dell'indice fondiario di cui sopra, magazzini agricoli purché totalmente interrati, separati dall'abitazione e con superficie massima di 50 mq.

Il rilascio di concessione ad edificare per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale nonché per il recupero, a tali fini di volumi esistenti non destinati a tale uso deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno con cui il concessionario si impegna ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

Tranne gli interventi previsti da specifiche indicazioni cartografiche e da quanto indicato al successivo art. 46, nell'ambito della "Z.E.C." non sono consentite trasformazioni delle caratteristiche originarie dei collegamenti pedonali esistenti.

A partire dalle strade carrabili è consentita la realizzazione di tratti di viabilità privata di accesso alla residenza di sviluppo non superiore ai 20 metri. Tali allacciamenti carrabili dovranno essere realizzati con i parametri e le modalità di cui all'art.46 punto c) e senza modificazioni dell'alberatura esistente.

Nelle aree poste a monte della viabilità carrabile, in contiguità con questa e senza modificazioni dell'alberatura esistente, è possibile ricavare box di profondità non superiore a ml. 5, arretrati dal ciglio di non più di un metro e con sviluppo, lungo la strada, non superiore a ml. 9. Dovrà essere inoltre prevista una soluzione di continuità tra gli interventi di almeno ml. 50.

La copertura dei box deve essere sistemata a giardino pensile e le parti in muratura devono risultare finite con materiale coerente con il contesto ambientale e con rifiniture accurate.

ZONA EDIFICATA SATURA (Z.B.S.)

La "Z.B.S." comprende la parte del territorio comunale a maggiore densità insediativa e priva nel suo complesso di una specifica connotazione storica in quanto prevale in esse una edificazione recente.

Le iniziative assentibili devono pertanto consentire di migliorare le prestazioni residenziali della zona sia in termini di infrastrutturazione, sia, laddove se ne riscontri l'esigenza, in termini di funzionalità edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, attività turistico-ricettive, commercio al dettaglio, agricoltura.

Opere consentite:

- oltre agli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia senza modifiche della destinazione d'uso, è consentito,



con concessione edilizia diretta l'incremento della S.L.A. finalizzato all'adeguamento igienico e tecnologico, per quelle unità immobiliari che, alla data di adozione della variante generale al P.R.G., avevano una consistenza della Superficie Lorda Abitabile non superiore a 150 mq.;

consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.	incrementi di S.L.A.
meno di 75 mq.	15%
da 76 mq. a 90 mq.	10%
da 91 mq. a 150 mq.	5%

in nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani;

- parcheggi pubblici secondo le specifiche indicazioni cartografiche;
- nelle aree a monte delle strade rotabili o comunque nelle aree di pertinenza degli edifici, purché adeguatamente disimpegnate rispetto alla viabilità principale, è possibile ricavare fasce aperte a disposizione del parcheggio privato della larghezza non superiore a ml. 2,50 e con sviluppo non superiore a ml. 12; nel caso di realizzazione di box la copertura deve essere sistemata a giardino pensile o terrazzo; inoltre deve essere ricomposta la morfologia del terreno con particolare cura nella conservazione della continuità della linea lungo cui la campagna si affaccia sulla balza; le parti di muratura in vista devono risultare finite con pietrame a faccia vista e con finitura accurate;
- nelle aree a valle delle strade rotabili possono essere ricavati:
 - porticati coperti ad uso parcheggio in fregio al ciglio stradale, a condizione che:
 - il porticato sia costruito al di sotto della quota stradale;
 - la altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2,70 rispetto al terreno sistemato;
 - la larghezza non superi i ml.3,60;
 - la superficie coperta sia inferiore ad 1/30 della superficie dei distacchi;
 - a valle del porticato ed alla quota media di sistemazione venga realizzata una fascia di larghezza non inferiore a ml.2,50 sistemata a verde;
 - il lastricato solare sia vincolato a pubblico godimento e che sia predisposto a parcheggio pubblico e/o arredo urbano, secondo le indicazioni del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia;
 - piazzole aperte a disposizione del parcheggio privato di larghezza non superiore a ml. 3,5 con sviluppo non superiore a ml. 15, nel rispetto di quanto previsto all'art.31 e senza modifiche dell'alberatura esistente, salvo diverse disposizioni della Commissione Edilizia purché non riduttive del numero e della quantità delle essenze arboree; i muri di contenimento e i parapetti a valle, dovranno essere sistemati con muratura faccia a vista e con finiture accurate; ogni intervento dovrà essere inoltre corredato da un atto nel quale il richiedente si impegna a rendere pubblica una quota, pari almeno al 50%, dei posteggi ricavati;
- adeguamenti della viabilità esistente sia pubblica che privata;
- serre con le seguenti caratteristiche:

rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (esclusi altri edifici) 1:6

altezza al colmo ml. 2,50

sviluppo massimo delle fronti ml. 12,00



distanza minima dai confini del lotto ml. 3,00

distanza minima da edifici ml. 8,00.

Le previsioni di piano intendono favorire:

- il consolidarsi del ruolo culturale e di servizio del nucleo storico del Comune;
- il potenziamento delle strutture di servizio a livello comunale;
- la sistemazione di aree di parcheggio e di raccordi viari che consentano una migliore fruibilità pedonale del piazzale della Chiesa;
- la sistemazione degli edifici esistenti, favorendone nei casi opportuni il miglioramento delle caratteristiche architettoniche;
- una particolare attenzione progettuale nella realizzazione degli interventi previsti, riguardino questi strutture di servizio, viabilità di nuovo impianto od esistente, spazi non edificati, verde attrezzato e arredo urbano.

Opere consentite.

Nella "Z.S.A." ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla approvazione di uno o più S.U.A. le cui finalità sono il riassetto funzionale dell'area interessata in termini di spazi pubblici per servizi, parcheggi, viabilità pedonale e veicolare con particolare riferimento a eventuali nuovi tratti stradali non indicati espressamente nella cartografia, contemplando in particolare la previsione di collegamento stradale, tra via Roma e Piazzale Rollino, la realizzazione dei connessi parcheggi a raso, la realizzazione in interrato e seminterrato di parcheggi prevalente a prevalente uso pubblico - che utilizzino i suddetti parcheggi pubblici in copertura - la sistemazione di Piazza S. Michele con l'ampliamento previsto lato mare e la realizzazione della sottostante volumetria come incremento dell'attrezzatura collettiva, il collegamento a monte del Cimitero fra Piazzale Rollino, via Teriasca e via alla Chiesa.

Sono consentite, con concessione edilizia diretta, opere di manutenzione, di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché ampliamenti, motivati da esigenze di carattere igienico e funzionale, per una volumetria non superiore al 20 per cento degli edifici residenziali di volume inferiore a 200 metri cubi, aumentabile del 10 per cento della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 metri cubi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $D_c = m. 5$
- $D_{conf.} = m. 2,5$

In nessun caso è consentito l'aumento del numero dei piani riferito al corpo di fabbrica avente maggiore altezza.

Per il calcolo del volume di riferimento si deve considerare quello risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

Per attività diverse dalla residenza sono ammessi, con concessione edilizia diretta, oltre agli interventi di manutenzione e di restauro, interventi di ristrutturazione, motivati da esigenze di carattere tecnologico o funzionale, con un ampliamento del volume pari al 20 per cento di quello risultante alla data di adozione della presente normativa. Nello specifico caso in cui tali interventi di ristrutturazione riguardino il mutamento di destinazione di attrezzature ricettive è fatto obbligo di ricorrere alla concessione convenzionata ai fini di garantire una corretta dotazione dell'urbanizzazioni.

Sempre con concessione edilizia diretta è consentita la realizzazione della viabilità espressamente indicata nella cartografia,



nonché modeste sistemazioni delle aree al fine di attuare le previsioni di parcheggi pubblici all'aperto e di verde attrezzato. Non costituiscono varianti alla previsioni del P.R.G. contenute traslazioni, in fase di progettazione esecutiva, delle sedi viarie indicate nella cartografia di Piano.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente certificato, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia ed i relativi vincoli.

Si rilascia il presente certificato a richiesta Agenzia Entrate Ufficio di Rapallo, ai sensi ed agli effetti del D.P.R. 06 Giugno 2001, n°380.

Pieve Ligure, 10-02-2009

Il Responsabile del Servizio

Giorgio Leverone