

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta di Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Genova 1;

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 03/09/2014 prot. n° 5337 da parte di Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Genova 1, 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
3	291
4	468
4	471

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 alle 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
3	291	100,00%		AMBITO_8	
3	291	27,10%		SERVIZI_SCOLASTICI	
3	291	26,60%		SUA	
3	291	15,70%		ZCR2	
3	291	23,20%		ZEC	
3	291	22,30%		ZONA_VERDE	
3	291	10,70%		ZSA	

4	468	100,00%		AMBITO_2	
4	468	100,00%		ZAC	
4	471	99,60%		AMBITO_2	
4	471	89,90%		ZAC	
4	471	10,00%		ZFC	

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. c ostituente 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
3	291	IS_MA IS_MA_SAT ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
4	468	ID_CE	COL_ISS_MA	MO_A	
4	471	ID_CE	COL_ISS_MA	MA MA MO_A MO_A	

## **ZONA AMBIENTALE COSTIERA (Z.A.C.)**

La "Z.A.C." comprende i tratti litoranei a mare della S.S. Aurelia, caratterizzati da un particolare pregio ambientale determinato dalla sintesi, realizzatasi nel corso degli anni, tra valori vegetazionali e caratteristiche insediative di pregio.

### Opere consentite.

Nell'ambito delle funzioni ammesse - residenza, servizi e attrezzature ad uso collettivo, attività ricettive, direzionali e commerciali - sono consentiti, con concessione edilizia diretta, oltre che il consolidamento e il restauro degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione che non comportino aumento della S.L.A. e modifica delle destinazioni d'uso.

In caso di interventi che comportino modifiche nella destinazione d'uso, incremento di S.L.A., o aumento del numero delle unità immobiliari rispetto alla consistenza risultante alla data di adozione della variante generale al P.R.G., la concessione edilizia viene subordinata alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare e a cedere al Comune o a gravare di uso pubblico, la quantità di spazi pubblici indotti dal nuovo i

nsediamento.

L'incremento di S.L.A. non potrà, in alcun caso, superare il 10% di quella preesistente e potrà essere ricavato solo all'interno dei volumi preesistenti, mentre l'aumento consentito del numero delle unità immobiliari è di una per ciascun edificio con una dimensione minima della S.L.A., per ciascuna unità immobiliare, di 130 mq.

Sono inoltre consentite:

- modeste sistemazioni esterne che non incidano sulla vegetazione di alto fusto; in ogni caso non sono ammessi interventi sulla morfologia del terreno che comportino reinterri a valle maggiori di ml. 1,50 e scavi a monte maggiori di ml. 2,50;
- la realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi all'aperto e interrati purché ciò non comporti l'abbattimento di alberi e nel rispetto dei limiti indicati nel comma precedente;
- collegamenti pedonali.

## **EDIFICI DI VALORE STORICO (ART. 48)**

Gli edifici di valore storico, individuati nella cartografia da apposita simbologia, nonché definiti dalla disciplina paesistica possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi, di restauro e di consolidamento edilizio.

In ogni caso non sono consentiti:

- aumenti della S.L.A. e del volume;
- modifica delle destinazioni d'uso;
- alterazione degli spazi d'ambito utilizzati a verde.

## **ZONA STORICO AMBIENTALE (Z.S.A.)**

La "Z.S.A." comprende la parte di territorio corrispondente al nucleo storico di Pieve Alta.

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 queste 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 delle 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 alle previsioni del P.R.G. contenute traslazioni, in fase di progettazione esecutiva, delle sedi viarie indicate nella cartografia di Piano.

## **ZONA NON EDIFICABILE**

### **ZONE CON DESTINAZIONE PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO**

Nelle tavole di P.R.G. è indicata per ogni area a destinazione pubblica o di interesse pubblico, mediante apposita simbologia, la specifica utilizzazione.

Con riferimento a tali utilizzazioni valgono le seguenti norme.

- **Zone destinate a servizi scolastici**

- Sono destinate a tale funzione le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
- Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di, cui all'art.31 della legge 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.
- Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento di volume e/o di S .L.A. fino al 30 per cento della preesistenza per conseguire miglioramenti di carattere funzionale e/o qualitativo del complesso.
- Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature edilizie devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice fondiario 1,5 mc/mq
  - h max = ml. 10,5
  - Dc = 12

Nelle nuove costruzioni e nella trasformazione degli edifici esistenti si applicano le norme di legge in materia di edilizia scolastica.

- **Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune.**

Sono destinate alle seguenti funzioni:

- *Civili*: amministrative (edifici ed impianti delle diverse amministrazioni pubbliche); culturali (edifici per manifestazioni pubbliche, conferenze, mostre, spettacoli); sociali, sanitarie, assistenziali e di cura (case di soggiorno per anziani, cliniche ecc.); ricreative, associative ed altre ad esse assimilabili ; cimiteri. Rientrano nelle attrezzature di cui sopra: gli impianti tecnologici relativi alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefoni, depurazione e simili;
- *Religiose*: chiese e luoghi di culto.

Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.31 della legge 457/1978 a mezzo degli strumenti ammessi per ognuno.

Sono ammessi interventi di ampliamento del volume o della S.L.A. fino al 50 per cento

della preesistenza.

Nel caso di nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice fondiario 0,50 mc/mq
- $h_{max} = m\ 9$
- $D_c = m\ 12$
- $D_{conf} = m\ 6$

- **Zone a verde attrezzato**

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero. Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni a carattere non permanente per la migliore utilizzazione dell'area.

- **Zone a verde sportivo**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti.

In tali zone:

- gli impianti sportivi coperti e scoperti dovranno occupare una superficie non superiore al 70% dell'intera area ad essi asservita;
- le aree di parcheggio dovranno essere commisurate in ragione di 8 mq. per utente dell'impianto secondo quanto stabilito dal progetto;
- le restanti aree saranno attrezzate a verde.

Nel caso in cui la previsione di zone a verde sportivo ricada su aree occupazione da estesi impianti di serre, sono consentite su detti impianti fino all'attuazione della previsione di Piano, tutte le opere necessarie a garantire la piena efficienza dell'attività produttiva.

- **Zone a verde comprensoriale.**

In queste aree è consentita la realizzazione di modeste sistemazioni del terreno finalizzate alla accessibilità pedonale e alla protezione da incendi nonché piccole costruzioni di servizio.

- **Zone per il parcheggio pubblico.**

Sono le aree riservate alla sosta temporanea degli autoveicoli al di fuori delle sedi viarie.

L'attrezzatura a parcheggio delle aree previste nella cartografia di Piano dovrà essere realizzata salvaguardando l'alberatura esistente.

## **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 a volte 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 generata al P.R.G..

Le maggiorazioni di cui sopra sono ammesse una volta sola, correttamente inquadrata 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**

È 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

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.

### **Annessi per l'esercizio dell'agricoltura**

- La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione degli orti e degli oliveti è consentita senza l'applicazione dell'indice fondiario, di cui al presente articolo, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura derivino da frazionamenti precedenti alla data di adozione della presente variante.
- La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area agricola Z.E.C. pertinenziale di cui alla seguente tabella:

ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO	S.L.A. (sup. lorda agibile)
da 300 a 2.500 mq	9 mq
Oltre 2.500 mq	16 mq.



Per superfici inferiori a mq. 300 non si può realizzare alcun manufatto.

- Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine
  - Copertura: a una falda o a capanna, tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri.
  - Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
  - Infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni.
  - L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
  - Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.
  - Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento

- Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso scopo.

L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie utile lorda (S.L.A.) dell'annesso in progetto deve essere detratta la S.L.A della costruzione già presente.

- In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.
- La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
  - aree boscate e assimilate a bosco
  - fasce di rispetto stradale;
  - aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
  - aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

- Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

## **ZONA DESTINATA ALLA FRUIBILITÀ COSTIERA (Z.F.C.)**

La "Z.F.C." comprende i tratti della fascia costiera suscettibili di un miglioramento e potenziamento della fruibilità pubblica.

Le iniziative assentibili devono pertanto favorire:

- il miglioramento dell'accessibilità esistente e la realizzazione di nuovi collegamenti pedonali;
- una migliore qualificazione dell'arredo urbano e delle caratteristiche dei manufatti e delle sistemazioni per le strutture esistenti;
- una maggiore dotazione di attrezzature per il tempo libero e la balneazione;
- il potenziamento di infrastrutture per il varo ed il rimessaggio di piccole imbarcazioni;
- la realizzazione di opere di protezione dei tratti costieri, di consolidamento di quelle esistenti e, laddove possibile ed opportuno, di ridefinizione di quegli interventi, realizzati in passato a protezione di sedi ferroviarie o stradali, che pregiudichino, sotto il profilo ambientale o della fruibilità, tratti di costa.

### Opere consentite:

- apertura di nuovi collegamenti pedonali di modesta sezione; massima sezione consentita ml. 2,50;
- sistemazione delle aree di risulta con idonee piantumazioni;
- installazione di attrezzature balneari destinate a spogliatoio e locali di ritrovo che non abbiano carattere fisso e che possano essere smontate dopo ogni impiego stagionale;
- realizzazione di servizi igienici e docce a impianto fisso;
- costruzione di piattaforme e scivoli per piccole imbarcazioni;
- realizzazione, preferibilmente con strutture metalliche leggere, di rimessaggi per la nautica minore e di piccoli depositi per motori e attrezzature (altezza massime ml 2,00);
- interventi di protezione, di consolidamento e di ridefinizione strutturale di opere di protezione già eseguite, con esclusione della possibilità di introdurre nuovi elementi di sostanziale modificazione dell'attuale uso della fascia litoranea, quali la costruzione di piccoli approdi, moli artificiali e comunque di tutti quegli interventi i quali, ancorché costituiti da difese costiere possano condurre a qualsiasi trasformazione della tipologia d'uso di ciascun tratto costiero.

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 Territoriale di Genova 1, ai sensi ed agli effetti del D.P.R. 06 Giugno 2001, n°380.

Pieve Ligure, 08-09-2014

**Il Responsabile dei Servizi Tecnici**

*Giorgio Leverone*