

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta di Geom. Matteuzzi Marco;

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 29/01/2014 prot. n° 582 da parte di Geom. Matteuzzi Marco, 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
7	786
7	787
7	848
7	851
7	853
7	854
7	855

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
7	786	0,30%		AMBITO_7	
7	786	99,70%		AMBITO_8	
7	786	100,00%		SUA	

7	786	99,70%		ZONA_VERDE	
7	787	100,00%		AMBITO_8	
7	787	95,90%		SUA	
7	787	4,10%		ZBS	
7	787	95,90%		ZONA_VERDE	
7	848	2,00%		AMBITO_7	
7	848	98,00%		AMBITO_8	
7	848	100,00%		SUA	
7	848	97,80%		ZONA_VERDE	
7	851	100,00%		AMBITO_8	
7	851	100,00%		SUA	
7	851	100,00%		ZONA_VERDE	
7	853	100,00%		AMBITO_8	
7	853	86,40%		SUA	
7	853	12,60%		ZBS	
7	853	1,00%		ZEC	
7	853	86,40%		ZONA_VERDE	
7	854	100,00%		AMBITO_8	
7	854	100,00%		SUA	
7	854	100,00%		ZONA_VERDE	
7	855	100,00%		AMBITO_8	
7	855	100,00%		SUA	
7	855	100,00%		ZONA_VERDE	

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 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
7	786	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
7	787	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
7	848	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	

7	851	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
7	853	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
7	854	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
7	855	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	

## ZONA NON EDIFICABILE

### 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.;

<b>consistenza della unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.</b>	<b>incrementi di S.L.A.</b>
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 ric

avere 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 a

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.

## **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

fondario 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**

1. 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.

2

. La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area agricola

Z.E.C. pertinenziale di cui alla seguente tabella:

ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO	
da	
300	
a	
2.500	
mq	
Oltre	
2.500	
mq	



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

### 3

. 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 p  
recari 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

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso s  
copo.

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.

5. 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.

6. 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.

7. Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

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 Geom. Matteuzzi Marco, ai sensi ed agli effetti del D.P.R. 06 Giugno 2001, n°380.

Pieve Ligure, 29-01-2014

**Il Responsabile dei Servizi Tecnici**

*Giorgio Leverone*