

Prot n° _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta di Maggiolo Luigi;

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 20/05/2014 prot. n° 3089 da parte di Maggiolo Luigi, 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
6	1271
6	1272
6	1274
6	1276
6	1278
6	1280
6	385

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
6	1271	100,00%		AMBITO_7	
6	1271	96,80%		ZBS	
6	1272	100,00%		AMBITO_7	

6	1272	56,90%		ZBS	
6	1272	43,10%		ZES	
6	1274	100,00%		AMBITO_8	
6	1274	60,10%		ZAP	
6	1274	39,90%		ZES	
6	1276	100,00%		AMBITO_7	
6	1276	24,40%		ZBS	
6	1276	75,60%		ZES	
6	1278	88,20%		AMBITO_6	
6	1278	11,80%		AMBITO_7	
6	1278	0%		ZBS	
6	1278	98,80%		ZES	
6	1280	100,00%		AMBITO_8	
6	1280	7,00%		ZAP	
6	1280	93,00%		ZES	
6	385	100,00%		AMBITO_7	
6	385	99,80%		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. 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
6	1271	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	1272	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	1274	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	1276	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	1278	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	1280	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	
6	385	ID_MA	COL_ISS_MA	MO_A	

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

ZONA AMBIENTALE PAESISTICA (Z.A.P.)

La "Z.A.P." comprende le parti del territorio comunale che per significativi valori paesistico-ambientali si caratterizzano come aree da assoggettare a particolare tutela:

La zona "Z.A.P.", in funzione della morfologia insediativa ed in relazione a particolari situazioni idrogeologiche, si articola in tre sottozone ciascuna caratterizzata da uno specifico

regime normativo:

- la zona "Z.A.P." propriamente detta;
- la sottozona "Z.A.P.- T.1";
- la sottozona "Z.A.P.- T.2".

"Z.A.P."

Le iniziative assentibili nel "Z.A.P." devono favorire:

- la conservazione della vegetazione esistente e dei valori più significativi della morfologia naturale o sistemata dei terreni;
- la sistemazione dei collegamenti pedonali attrezzati con aree di sosta panoramiche.

Opere consentite:

- sistemazione dei collegamenti pedonali esistenti e realizzazione, previa approvazione di un S.O.I., di aree attrezzate per il tempo libero e la fruizione panoramica;
- interventi manutentivi di consolidamento e di restauro del patrimonio edilizio esistente con aumento della S.L.A. per adeguamento igienico funzionale, secondo i seguenti parametri:

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 ammesso l'aumento del numero massimo dei piani esistente.

"Z.A.P.-T.1."

Nella sottozona "Z.A.P.-T.1." oltre agli interventi ammessi nella "Z.A.P." per quanto riferito alla sistemazione dei collegamenti pedonali ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite, previa approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo esteso ad un lotto di almeno mq. 10.000, nuove costruzioni a destinazione residenziale con indice fondiario 0,03 mc/mq e con i seguenti parametri:

- h max m.6 e due piani fuori terra
- Dc = m. 6
- D conf = m. 5

Lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui al primo comma deve prevedere, contestualmente

alla realizzazione degli interventi edilizi oltre a quanto previsto dalla legislazione urbanistica, gli interventi eventualmente necessari al risanamento idrogeologico dell'intero ambito.

"Z.A.P.-T.2."

La sottozona "Z.A.P.-T.2." è assoggettata alla approvazione di un progetto che definisca, previa analisi geologica specifica, gli interventi necessari al risanamento idrogeologico dell'area. In assenza di tale progetto sono consentite le opere di manutenzione degli immobili e dei collegamenti esistenti.

ZONA AGRICOLA SPECIALE (Z.E.S.)

La "Z.E.S." comprende le parti del territorio destinate a colture agricole in serra ed alle attrezzature di servizio connesse.

Le azioni prescritte dal Piano perseguono gli obiettivi di una piena utilizzazione produttiva di queste parti del territorio e di una attenuazione dell'incidenza ambientale e paesistica degli impianti.

Opere consentite:

- serre con le seguenti caratteristiche:
 - rapporto fra superficie coperta globale (serre ed edifici) e superficie del lotto 1:2;
 - altezza massima delle serre: ml. 2,10 all'imposta della copertura, ml. 3,50 al colmo della stessa a partire dalla più bassa quota di sistemazione esterna;
 - sviluppo massimo delle fronti maggiori che devono avere andamento parallelo alle linee di livello: ml. 40;
 - profondità massima misurata normalmente alla fronte maggiore: ml 12
 - distacco minimo fra elementi di sella ml. 2,50 tra i fronti minori e ml. 5 tra i fronti maggiori;
 - distanza minima di ogni elemento di serra dai confini del lotto ml. 2,50, da edifici interni al lotto ml. 5 e da edifici esterni ml. 8;
 - i manufatti adibiti a serra devono essere costruiti con struttura metallica o equivalente, con tamponature di vetro o di altro materiale idoneo, appoggiati a terra a mezzo di fondazione adeguata;
 - le acque piovane e le defluenze interne devono essere incanalate fino al più vicino impluvio naturale; il letto di quest'ultimo deve essere sistemato in relazione al volume delle defluenze raccolte.
- per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti valgono le norme della zona "[Z.B.S.](#)";

E' consentito inoltre il recupero ai fini residenziali degli immobili esistenti costituiti da magazzini, laboratori, e depositi (eccettuate le cisterne e le serre) che non risultino interrati, purché accorpati con la residenza previa demolizione dei volumi abbandonati; e nel rispetto del limite massimo di apporto supplementare rispetto alla capacità della zona di 50 mq. di S.L.A..

- nuove costruzioni esclusivamente connesse con l'uso agricolo dei fondi possono essere assentite con intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:
 - indice fondiario: 0,03 mc/mq
 - h max: ml. 6,2
 - Dc: ml. 12
 - Dconf: ml. 8

la richiesta di concessione dovrà essere corredata da una planimetria che indichi, nell'ambito delle aree asservite, le sistemazioni che i titolari si impegnano a realizzare per attenuare l'impatto ambientale degli impianti esistenti e di quelli di nuova previsione.

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.

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 Maggiolo Luigi, ai sensi ed agli effetti del D.P.R. 06 Giugno 2001, n°380.

Pieve Ligure, 21-05-2014

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Giorgio Leverone