



## COMUNE DI SANT'OLCESE

N° 61

MARCA BOLLO € 16,00  
N. 01190042830906 DEL 11.12.2025

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Sviluppo del Territorio (Urbanistica)**

. Vista la domanda presentata a mezzo p.e.c. in data 18.12.2025 dall'Ing. Chiara Galuppo, con studio in Genova, Sal. San Rocco 11/41, assunta al protocollo generale di questo comune al n. 13411 in data 19/12/2025;

. Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale di Genova Atto n. 4731 del 28.08.2008;

. Visto il Piano Urbanistico inter-Comunale (di seguito PUC-INT), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21.06.2023;

. Visto l'art. 42 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;

. Visto l'art. 30, comma 3°, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

. Visto l'art. 15 della Legge 12.11.2011, n. 183;

### **Certifica**

Che, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Sant'Olcese con i mappali di seguito elencati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- 1) **F. 10 Mapp. 699** - parte in Zona TA residenziale di tutela ambientale totalmente edificata, parte in Zona ICC per interesse comune Civile e parte su viabilità pubblica esistente ;

### **Certifica altresì**

Che, secondo il PUC-INT come sopra adottato, i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Sant'Olcese con i mappali di seguito elencati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- 1) **F. 11 Mapp. 250-1036-1107-1108-1110-1111** – Ambito 14. RQ\_TP – Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale;

- 1) F. 10 Mapp. 699 – parte in Ambito 17. CO\_TE – Ambiti di completamento di altri tessuti edificati, parte in Ambito S\_ISP – Sistema Complessivo delle Infrastrutture e dei Servizi Pubblici e di Uso Pubblico e parte in Ambito 2. CE\_TSI ambiti di conservazione di tessuti storici isolati;

Trattandosi di terreni posti su margini di zona, la prescritta certificazione non tiene conto di possibili variazioni dipendenti dal posizionamento delle rilevazioni catastali rispetto a quelle di piano. Eventuali maggiori precisazioni potranno essere fornite a richiesta dell'interessato e dietro presentazione di elaborati tecnici in grado di stabilire con precisione detto posizionamento. Si precisa inoltre che i mappali di cui al presente certificato non risultano essere stati interessati da incendi.

Si allegano estratti sintetici delle norme tecniche di attuazione (PRG), degli Ambiti e Sub Ambiti (PUC-INT) e delle mappe catastali.

Sant'Olcese, lì 22.12.2025

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici  
e Sviluppo del Territorio (Urbanistica)  
(Geom. Fabrizio Gastaldo)  
(Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**N.B.:** il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi. Pbev

## **P.R.G. VIGENTE**

### **Art. 9 - Zona TA - Zona residenziale di tutela ambientale**

#### **9.1. - Caratteri generali**

La Zona TA comprende gli ambiti caratterizzati dagli insediamenti formati da aggregazione spontanea di edifici con tipologie tipiche dell'edilizia ligure dell'entroterra. Per le loro caratteristiche e per esigenze di riqualificazione funzionale, detti ambiti sono riconosciuti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/1978, come "Zone di Recupero", e dell'Art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente".

#### **9.2. - Destinazioni d'uso**

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui G.F. I (con Sup. di vendita SV  $\leq$  150 mq. alimentari e SV  $\leq$  1.000 non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 mq., fermo restando che per il settore alimentare non si possono superare i 150 mq. di SV), IV (a-f), VI, IX.

#### **9.3. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Entro il perimetro della zona TA è vietata ogni nuova costruzione, ne sono consentiti interventi che compromettano l'assetto esistente quale testimonianza di quello storico-ambientale. Gli interventi ammessi devono rispettare le norme sulla Salvaguardia Ambientale.

**9.3.1. -** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono: opere interne, d'ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo, nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché l'accorpamento di volumi esistenti e la ricostruzione di edifici esistenti diruti, secondo il disposto di cui all'art. 5.3

**9.3.2. -** Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Quando questi sono estesi ad un intero fabbricato, anche se composti da più corpi di fabbrica uniti tra loro comprendente una o più unità residenziali e/o con altra destinazione ammessa nella zona, è consentito procedere alla razionalizzazione dell'aggregato con una serie sistematica d'interventi così disciplinati:

a) - Non deve essere incrementato il volume edilizio preesistente, salve le eccezioni di cui in appresso.

E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo del 10% del volume esistente con limiti per singola unità immobiliare residenziale di 20 mc. minimo sempre concedibili indipendentemente dal volume dell'edificio e 30 mc. massimo per motivate esigenze igienico-sanitarie e funzionali, purché non si configuri aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.

E' consentito l'ampliamento volumetrico degli edifici a prevalente attività artigianale e commerciale fino ad un massimo del 20% e con un limite massimo di 300 mc., per motivate esigenze funzionali inerenti l'attività svolta, sempre che per il commerciale siano rispettate le Superfici di Vendita (SV) predisposte al punto 9.2.;

- b) - All'interno del volume edilizio può essere maggiorata la superficie lorda di piano per la riduzione di eventuali altezze interne sovrabbondanti, quando la maggiorazione di SP sia contenuta nel 20% di quella esistente. E' ammesso inoltre il contenimento delle stesse altezze interne a mezzo di sopalcature praticabili, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio;
- c) - Per conservare le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, può essere consentito su parere favorevole della Commissione Edilizia il mantenimento delle altezze interne o del rapporto fra la superficie di pavimento e quello delle finestre esistenti, anche se inferiori ai minimi di legge previste per le nuove costruzioni;
- d) - L'eventuale disordine dei prospetti potrà essere ricomposto anche con estesa demolizione dei perimetri. Nella ricomposizione libera di dette fronti debbono essere osservate distanze dalle esistenti costruzioni, dai confini di proprietà e/o comparto d'intervento non inferiori a quelle minime preesistenti, comunque non inferiori a quella del C.C.;
- e) - l'utilizzo del sottotetto nei casi sopra definiti è subordinato ai requisiti che seguono:
  - altezza interna non inferiore a 1,80 mt. nel punto minimo;
  - adeguata coibentazione della copertura;

- volume di ogni vano abitabile non inferiore a 20 mc.;
- aerazione ed illuminazione regolamentare ottenute anche con l'apertura di abbaini nella forma prescritta dalle norme paesistiche.

#### **9.4. - Parametri edilizi per ampliamenti**

DC = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

DF = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

DS = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

RO = 100% SC, edificio principale.

#### **9.5. - Salvaguardia edifici storici**

Negli edifici e nei manufatti d'interesse storico-ambientale individuati negli elaborati grafici del Piano con l'asterisco nonché nelle aree libere funzionalmente connesse, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo. Di tali edifici sono da conservare le tipologie edilizie, i collegamenti verticali, i prospetti ed i dettagli architettonici e decorativi.

#### **Art. 16.3 - Zone per Interesse Comune (ICC, ICR, ICS)**

Le aree destinate a Servizi d'Interesse Comune saranno utilizzate per attuarvi le strutture dei servizi d'interesse pubblico (ICC) precisati dalla Legge 847/1964, come richiamati dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Sono comprese inoltre le strutture alberghiere, per anziani e per il tempo libero di quartiere, quali piscine coperte palestre coperte e simili.

Le aree ICS Interesse Comune Speciale, comprendono cimiteri, forti, strutture sanitarie, etc. di interesse comunale o intercomunale.

Per i servizi religiosi (ICR) viene rispettata la quota % rispetto al totale dello standard per attrezzature d'interesse comune stabilite dalla L.R. 24.01.85, n°4.

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia può autorizzare che si realizzino altezze maggiori della massima consentita in circoscritte parti d'edificio, senza che ciò costituisca deroga, quando queste siano connesse con particolari esigenze del servizio pubblico a cui l'edificio è destinato, costituendo in esso veri e propri volumi tecnici (torre campanaria e simili).

Il complesso Villa Serra ICC+VP potrà realizzare, nel proprio ambito, parcheggi al servizio del complesso fino ad un massimo di 1600 mq di tipo P1 a raso.

### **PUC-INT Adottato**

Di seguito una descrizione sintetica dei vari Ambiti e Sub Ambiti del PUC-INT adottato: per una migliore e più completa comprensione di dettaglio, si rimanda al seguente link <https://drive.cittametropolitana.genova.it/index.php/s/NdDbiYsxMkcP3Zs> della Città Metropolitana, dove è possibile consultare sia la parte normativa che quella cartografica, costituenti il PUC intercomunale.

#### **Ambito 2. CE\_TSI – ambiti di conservazione di tessuti storici isolati**

##### **Classificazione ai sensi del D.M. 02.04.1968: Zona A**

**Descrizione sintetica:** si tratta di nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da tessuto edilizio di interesse storico/rurale.

**Ambiti presenti sul territorio di Sant'Olcese:** Comago, Arvigo di sopra, Camporsella, Bevegni, Piccarello, Vicomorasso e Cà Carossini.

**Destinazioni d'uso ammesse:** residenza, turistico ricettiva (escluse strutture ricettive all'aria aperta), produttiva e direzionale (solo attività di piccolo artigianato ed uffici), commerciale (solo esercizi di vicinato), Rurale (escluse attività di allevamento, lavorazioni filiera del bosco) e servizi (esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici).

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC INT:** Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.

**Disciplina degli interventi edilizi:** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico e nuova costruzione (ma senza indice

proprio e nei limiti puntuali contenuti nelle norme PUC-INT, specificatamente nella scheda d'ambito).

### **Ambito 17. CO\_TE – ambiti di completamento di altri tessuti edificati**

#### **Classificazione ai sensi del D.M. 02.04.1968: Zona C**

**Descrizione sintetica:** l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento dell'esistente sempre per destinazione prevalente residenziale; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, collocati in contesti privi di criticità e rischi di varia natura, e non caratterizzati da particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.

**Ambiti presenti sul territorio di Sant'Olcese:** Sul territorio comunale sono presenti n.13 ambiti CO\_TE ed all'interno di alcuni di questi sono perimetrati i sub ambiti che per proprie caratteristiche sono suscettibili di nuova edificazione previa applicazione dell'indice edificatorio di volta in volta individuato nella relativa scheda normativa.

**Destinazioni d'uso ammesse** residenza, turistico ricettiva (escluse le strutture ricettive all'aria aperta), produttiva e direzionale (solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale ed escluse tutte le altre attività dell'art. 13, comma 1, lett. C, della L.R. 16/2008 e s.m.i.), commerciale (sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) comprese, come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali), Autorimesse, box e parcheggi (esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto), servizi (esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici).

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC INT:** Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.

**Disciplina degli interventi edilizi:** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico e nuova costruzione (ma senza indice proprio e nei limiti puntuali contenuti nelle norme PUC-INT, specificatamente nella scheda

d'ambito, ad eccezione dei 10 Sub Ambiti dotati di indice fondiario proprio, come di seguito dettagliato):

- Sub ambito\_01 Villa Lagorio - 0,10 Mq/Mq;
- Sub ambito\_02 San Lorenzo di Casanova - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_03 Trensasco - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_04 Trensasco - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_05 San Bernardo - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_06 Piccarello - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_07 Vicomorasso - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_08 Arvigo Superiore - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_09 Comago - 0,07 Mq/Mq;
- Sub ambito\_10 Torrazza/Coega - 0,07 Mq/Mq;

## **Ambito S\_ISP – Sistema complessivo delle Infrastrutture e dei Servizi**

### **Pubblici e di Uso Pubblico**

#### **Parte 2 – Sistema delle dotazioni territoriali**

##### **Classificazione ai sensi del D.M. 02.04.1968: Zona F**

**Descrizione sintetica:** dotazioni territoriali (istruzione, interesse comune, verde e sport), localizzate nella tavola n. 4 della struttura del PUC INT, identificate da una numerazione riportata nella tabella con i relativi dati puntuali e suddivise in dotazioni territoriali esistenti e di previsione.

**Destinazioni d'uso ammesse:** istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo), interesse comune (funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, edilizia residenziale pubblica, mercati comunali, residenze socio-assistenziali e protette, spazi pubblici dotti di wi-fi, impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, cimiteri, impianti di protezione civile impianti per l'approvvigionamento, depurazione e distribuzione idrica) verde e sport (aree sistemate a giardino o a parco attrezzato, impianti sportivi).

**Disciplina degli interventi edilizi:** Prescrizioni generali: negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere resi indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse

corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione possono essere consentiti interventi di manutenzione straordinaria.

Nell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione.

Tutti gli interventi edilizi possono essere ammessi nei limiti puntuali contenuti nelle norme PUC-INT, specificatamente nella scheda d'ambito.

N=2500

599

699

Vis. tel.



E=2200

I Particella: 699