

Allegato "H8": Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) – Lotto 008



COMUNE di PALLARE

Provincia di Savona

Piazza San Marco, 20 – 17043 PALLARE (SV) * Tel. 019. 59050 – Fax 019. 590000
Indirizzo E.Mail posta@comunedipallare.it – PEC posta@pec.comunedipallare.it

Marca da bollo da
€ 16,00
ID 01230919274231
Del 24/10/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380 aggiornato al D.lgs n° 301 del 2002 e successive modificazioni ed integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380 aggiornato al D.lgs n° 301 del 2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la richiesta presentata dal **geom. Valentina Gerbi, per il Geom. Marco Gerbi**, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Giudice del Tribunale di Savona Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo, con la quale si richiede la destinazione urbanistica di alcuni terreni;
- Visto il vigente strumento urbanistico approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Ligure n° 127 in data 02 agosto 2000;
- Vista la variante approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Savona n° 151 del 26 ottobre 2006;

CERTIFICA

A) Che in base al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Ligure n° 127 in data 02 agosto 2000 e successiva variante approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Savona n° 151 del 26 ottobre 2006;

gli appezzamenti di terreno ubicati in questo Comune, così come rappresentati nelle cartografie depositate presso quest'ufficio in data odierna, distinti al NCT nel

Foglio n° 3 Particelle 244

risultano nella zona di piano qui di seguito indicata :

Art. 19 - ZONA AG * ZONA DI PRODUZIONE AGRICOLA TRADIZIONALE

Sono le zone a destinazione agricola, in esse sono consentite:

- abitazioni di carattere rurale da edificarsi con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,04 mc/mq;
- costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè magazzini per derrate, porticati, fienili, tettoie e depositi, fabbricati destinati allo svolgimento di attività silvo – pastorale, forestazione e prima lavorazione del legname;
- stalle, allevamenti ed altri ricoveri per animali.

I servizi ed impianti di pubblica utilità per i quali sia necessario l'allontanamento dai centri urbani (impianti di depurazione, ecc.), ma di proprietà esclusivamente comunale o di consorzi di comuni, potranno essere realizzati nelle presenti zone, ma nel rispetto delle leggi che regolamentano i singoli interventi e fatte salve le distanze dai confini previste nelle allegate tabelle di zona.

I fabbricati di cui alle lettere b) e c) primo comma, in quanto costruzioni di servizio attinenti l'attività agricola, forestale zootecnica, dovranno essere edificati nel rispetto di un rapporto di copertura pari a 1/30 dell'area del lotto asservito, salve restando specifiche norme di zona.

NUOVA EDIFICAZIONE E AMPLIAMENTI

La nuova edificazione e gli ampliamenti di edifici esistenti che comportino un incremento volumetrico maggiore del 20% rispetto la preesistenza, sono consentiti sulla base dell'indice di fabbricabilità e delle prescrizioni riportate nelle tabelle di zona ed ai commi precedenti.

Ai fini dell'asservimento di aree, non può essere utilizzata la superficie già asservita agli edifici esistenti, con le precisazioni di seguito riportate.

Nel caso di costruzioni autorizzate precedentemente, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m 1,50 se l'autorizzazione è precedente al 31.08.1967, oppure una fascia minima di m 5,00 per le costruzioni autorizzate tra il 31.08.1967 e il 17.01.1978 (data di approvazione del P.d.F.).

Nella verifica riguardante l'ampliamento di edifici esistenti si procede calcolando la cubatura possibile per il lotto di proprietà in base all'indice di zona, detraendo poi la cubatura già esistente, se realizzata successivamente alla data di approvazione del P.d.F. (17.01.1978). Il saldo attivo dell'operazione corrisponde al possibile incremento volumetrico.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

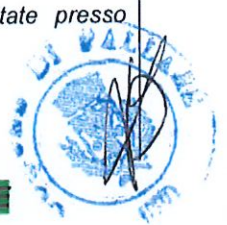
Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono possibili in deroga all'indice di fabbricabilità previsto nelle tabelle di zona, ma nel rispetto del volume preesistente e delle caratteristiche tipologiche della zona.

E' facoltà del comune imporre, per esigenze di viabilità l'arretramento del fabbricato ricostruito o ristrutturato rispetto il precedente allineamento. Detto arretramento potrà essere ammesso in misura anche inferiore alle distanze previste nelle tabelle di zona. I suddetti interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche con modifica della sagoma ma devono rispettare il sedime dell'edificio originario salvo le deroghe di cui al comma precedente ed i margini di flessibilità indicati nella Circolare del Ministero delle Infrastrutture n° 4174/2003.

Nel caso che l'intervento edilizio riguardi edifici di edilizia tradizionale con valore di immagine è vietata la demolizione e ricostruzione totale. Dovranno in ogni caso essere salvaguardate le parti strutturali storiche, quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo e alla loro integrazione con materiali simili.

INCREMENTI VOLUMETRICI ENTRO IL 20%

Negli edifici rurali, compresi nella zona AG, che siano attualmente destinati ad abitazione, è consentito un incremento del



distribuzione dei locali.

Negli edifici rurali esistenti non abitativi, compresi nella zona AG, in concomitanza con il cambio di destinazione d'uso a residenza è consentito un incremento del volume del 20 %, in deroga all'indice di fabbricabilità, per l'installazione di servizi igienico sanitari e per favorire una più razionale distribuzione dei locali.

Negli edifici a servizio dell'agricoltura, compresi nella zona AG, è consentito un incremento del volume del 20 %, in deroga all'indice di fabbricabilità, per favorire una più razionale utilizzo del fabbricato.

Resta inteso che tale aumento è realizzabile prescindendo dall'indice di fabbricabilità e dal rapporto di copertura, ma rispettando tutti gli altri parametri di zona prescritti in tabella.

ASSERVIMENTI

Gli asservimenti di aree, per il calcolo della cubatura residenziale devono essere compresi in tutta la loro superficie all'interno di una circonferenza avente raggio di 1000 metri dal centro del lotto interessato dall'edificazione.

PERTINENZE

E' possibile costruire una tantum come pertinenza del fabbricato principale esistente alla data di adozione del presente PRG, bassi fabbricati di cui all'art. 12.

Nel caso sia presente sul terreno di pertinenza del fabbricato principale uno o più manufatti a carattere precario, l'edificazione del basso fabbricato di cui all'art. 12 è possibile previa demolizione dei manufatti esistenti.

Nelle zone classificate ANI - MA del PTCP il volume del basso fabbricato rientra nel computo dell'incremento volumetrico massimo del 20% ammesso per gli ampliamenti dei fabbricati principali in deroga all'indice di fabbricabilità.

Gli accessi alle autorimesse devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici residenziali esistenti al 17.10.1978, data di emissione del decreto di approvazione del Programma di Fabbricazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, sono ammessi adeguamenti di altezza, finalizzati a soddisfare esigenze di miglioramento igienico sanitario (raggiungimento dell'altezza minima dei locali) o di livellamento degli orizzontamenti. L'incremento volumetrico conseguente è consentito in deroga all'indice di fabbricabilità e alle distanze indicate nelle tabelle di zona, ma nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e dell'altezza massima prevista dal PRG.

L'intervento di adeguamento di altezza degli edifici dovrà comunque armonizzarsi con gli organismi edilizi circostanti.

Art. 12. BASSI FABBRICATI

Sono definiti bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato non più di m. 2,70 alla gronda ; di altezza massima interna non superiore a m. 2,40 e destinate esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, magazzini o locali terreni ad uso delle annesse abitazioni (legnaie, ripostigli e simili).

Essi dovranno avere dimensioni massima lorda di 25 mq. unitaria (comprensiva di tutti gli usi indicati al comma precedente), e potranno essere anche addossati alla costruzione principale, purché la copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre.

Il basso fabbricato è legato da vincolo a pertinenza ad ogni singola unità immobiliare e conseguentemente è possibile realizzare un basso fabbricato per ogni unità immobiliare con destinazione abitativa esistente.

Nel caso siano presenti più unità immobiliari, la localizzazione dei bassi fabbricati dovrà seguire criteri di razionalizzazione legati al loro numero, evitando in ogni caso una distribuzione sparsa sul territorio.

Il vincolo di pertinenzialità deve essere opportunamente formalizzato .

Il basso fabbricato può essere edificato nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

Relativamente alle distanze minime tra i fabbricati occorre precisare che dette distanze, risultando inferiori a quelle prescritte dall'articolo 9 del D.L. 1444/1968, potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti non siano finestrate.

Il basso fabbricato è legato da vincolo a pertinenza al fabbricato abitativo esistente e può essere realizzato anche in zone a classificazione diversa (NR - B - C - VRA - AG - AB) da quella in cui ricade il fabbricato principale con la sola esclusione delle zone a servizi S, delle zone industriali D e delle zone agricole protetta non insediabile AP.

Il vincolo a pertinenza è ammesso nel raggio massimo di 500 metri intesi come distanza massima tra il perimetro dei due fabbricati.

La copertura dovrà essere a tetto ad una o due falde, la copertura piana a terrazzo è consentita solo se il fabbricato in oggetto è addossato all'edificio principale.

Le costruzioni in oggetto dovranno essere realizzate utilizzando materiali tradizionali o quelli previsti nelle indicazioni paesistiche.

E' ammesso l'utilizzo di strutture in legno con manto di tegole di colore rosso.

Nel caso di costruzioni di autorimesse private, sono fatte salve le prescrizioni della legge n° 122/1989.

Gli accessi a detti fabbricati devono essere realizzati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

AG - Agricola tradizionale

| | |
|---|---|
| Classificazione normativa | Zona territoriale omogenea tipo: E (DM 1444/1968) |
| Destinazione riferimento Art 19 | Agricola |
| Tipo | Tradizionale |
| Edificazione (1) | |
| Indice fondiario massimo per la residenza | 0,04 mc / mq (3) escludendo la nuova residenza nelle parti classificate ANI - MA |
| Rapporto di copertura per costruzioni di servizio per la conduzione del fondo | 1/30 del lotto asservito (2) (4) E' consentito un numero massimo di fabbricati pari a 3 per ogni singola proprietà fondiaria. In ogni caso deve essere verificato il rispetto delle indicazioni paesistiche dell'insediamento sparso . |
| Aree private da asservire | |
| Parcheggio privato | 1,00 mq / 10 mc |



| Parametri Urbanistico - Edilizi per la residenza ed edifici agricoli | |
|---|--|
| Altezza massima (per residenza e per costruzioni di servizio per la conduzione del fondo) | 7,50 m alla gronda, per nuove costruzioni |
| Numero massimo piano fuori terra (solo per la residenza) | 2 |
| Distanza minima dai fabbricati | 10,00 m |
| Distanza minima dai fabbricati di proprietà | 3,00 m solo in assenza di pareti finestrate |
| Distanza minima da confini di proprietà | 5,00 m |
| Distanza minima dal ciglio stradale | - Strade vicinali: come dai confini di proprietà - Strade comunali: 7,00 m - Altre strade come da DI 1404/1968 |

Note

- E' consentita l'edificazione in aderenza al muro cieco di fabbricati esistenti
E' consentita l'edificazione a confine di zona.
- (1) E' ammessa la possibilità di asservimento di lotti non contigui nell'ambito delle zone AG e AB nel raggio di 1000 m.
 - (2) Superficie massima della costruzione 600 mq, salvo quanto indicato al punto (4)
 - (3) Ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica sono consentiti incrementi volumetrici in deroga all'indice di fabbricabilità esclusivamente finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario dei locali esistenti per volumi tecnici e per i servizi igienici necessari per i campeggiatori (nel limite massimo consentito di 24 ospiti al giorno). Gli eventuali spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori devono essere allestiti nel rispetto della caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito.
 - (4) Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola è consentito l'incremento del 50% degli edifici agricoli esistenti, in deroga all'indice di fabbricabilità, esclusivamente per le costruzioni di cui ai punti b e c dell'articolo 19.

gli appezzamenti di terreno ubicati in questo Comune, così come rappresentati nelle cartografie depositate presso quest'ufficio in data odierna, distinti al NCT nel

Foglio n° 3 Particelle 118, 119, 168
Foglio n° 8 Particelle 39, 40

risultano nella zona di piano qui di seguito indicata :

Art. 20 - ZONA AB * ZONA AGRICOLA BOSCATI DI PRESIDIO AMBIENTALE

Sono le porzioni di territorio boscate o destinate al rimboschimento o al pascolo e in cui viene svolta l'attività di silvicoltura.

NUOVA EDIFICAZIONE E AMPLIAMENTI OLTRE IL 20 %

Nelle zone AB, è consentito esclusivamente costruire con gli indici e i rapporti indicati nelle schede di zona, stalle, fienili e altri manufatti per l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale, nonché le residenze strettamente funzionali alla conduzione aziendale e purché i richiedenti siano imprenditori agricoli ex art. 2135 Codice Civile, singoli associati o loro famigliari ex art. 230/bis C.C., a titolo principale o part - time.

- Indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni 0,01 mc/mq.
- Rapporto di copertura pari a 1/45 del lotto asservito, per le costruzioni di servizio per la conduzione del fondo.

La nuova edificazione e gli ampliamenti di edifici esistenti che comportino un incremento volumetrico maggiore del 20% rispetto la preesistenza, sono consentiti sulla base dell'indice di fabbricabilità e delle prescrizioni riportate nelle tabelle di zona ed al comma precedente .

Ai fini dell'asservimento di aree, non può essere utilizzata la superficie già asservita agli edifici esistenti, con le precisazioni di seguito riportate.

Nel caso di costruzioni autorizzate precedentemente, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m 1,50 se l'autorizzazione è precedente al 31.08.1967, oppure una fascia minima di m 5,00 per le costruzioni autorizzate tra il 31.08.1967 e il 17.01.1978 (data di approvazione del P.d.F.).

Nella verifica riguardante l'ampliamento di edifici esistenti si procede calcolando la cubatura possibile per il lotto di proprietà in base all'indice di zona, detraendo poi la cubatura già esistente se realizzata successivamente alla data di approvazione del P. di F. (17.01.1978). Il saldo attivo dell'operazione corrisponde al possibile incremento volumetrico.

I nuovi edifici destinati ad abitazione sono esclusi nelle parti di territorio ricadenti in zone classificate ANI – MA

INCREMENTI VOLUMETRICI ENTRO IL 20%

Sugli edifici esistenti destinati ad abitazione è ammesso inoltre un incremento volumetrico massimo una tantum del 20%, rispetto al volume urbanistico preesistente, in deroga all'indice di fabbricabilità e un adeguamento in altezza degli edifici, unicamente finalizzato a soddisfare esigenze di miglioramento igienico - sanitario (raggiungimento dell'altezza minima dei locali) o di livellamento degli orizzontamenti.

Negli edifici a servizio dell'agricoltura, compresi nella zona AB, è consentito un incremento del volume del 20 %, in deroga all'indice di fabbricabilità, per favorire un più razionale utilizzo del fabbricato.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono possibili in deroga all'indice di fabbricabilità previsto nelle tabelle di zona, ma nel rispetto del volume preesistente e delle caratteristiche tipologiche della zona.

Il Comune ha facoltà, tenuto conto della situazione della viabilità esistente, di concedere un minore arretramento del fabbricato ricostruito o ristrutturato rispetto alle distanze previste nelle tabelle di zona.

I suddetti interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche con modifica della sagoma, ma devono rispettare il sedime dell'edificio originario , salvo le deroghe di cui al comma precedente ed i margini di flessibilità indicati nella circolare del Ministero delle Infrastrutture n° 4174/2003.

Nel caso che l'intervento edilizio riguardi edifici di edilizia tradizionale con valore di immagine è vietata la demolizione e ricostruzione totale. Dovranno in ogni caso essere salvaguardate le parti strutturali storiche, quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo e alla loro integrazione con materiali simili.

ASSERVIMENTI

Gli asservimenti di aree, per il calcolo della cubatura residenziale devono essere compresi in tutta la loro superficie all'interno di una circonferenza avente raggio di 1000 metri dal centro del lotto interessato dall'edificazione.

PERTINENZE

E' possibile costruire una tantum come pertinenza del fabbricato principale esistente alla data di adozione del presente PRG, bassi fabbricati di cui all'art. 12,

Nel caso sia presente sul terreno di pertinenza del fabbricato principale uno o più manufatti a carattere precario, l'edificazione del basso fabbricato di cui all'art. 12 è possibile previa demolizione dei manufatti esistenti.

Il volume del basso fabbricato rientra nel computo dell'incremento volumetrico massimo del 20% ammesso per gli ampliamenti dei fabbricati principali in deroga all'indice di fabbricabilità.

Gli accessi alle autorimesse devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

Art. 12. BASSI FABBRICATI

Sono definiti bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato non più di m. 2,70 alla gronda ; di altezza massima interna non superiore a m. 2,40 e destinate esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, magazzini o locali terreni ad uso delle annesse abitazioni (legnaie, ripostigli e simili).

Essi dovranno avere dimensioni massima lorda di 25 mq. unitaria (comprensiva di tutti gli usi indicati al comma precedente), e potranno essere anche addossati alla costruzione principale, purché la copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre.

Il basso fabbricato è legato da vincolo a pertinenza ad ogni singola unità immobiliare e conseguentemente è possibile realizzare un basso fabbricato per ogni unità immobiliare con destinazione abitativa esistente.

Nel caso siano presenti più unità immobiliari, la localizzazione dei bassi fabbricati dovrà seguire criteri di razionalizzazione legati al loro numero, evitando in ogni caso una distribuzione sparsa sul territorio.

Il vincolo di pertinenzialità deve essere opportunamente formalizzato .

Il basso fabbricato può essere edificato nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

Relativamente alle distanze minime tra i fabbricati occorre precisare che dette distanze, risultando inferiori a quelle prescritte dall'articolo 9 del D.L. 1444/1968, potranno essere ammesse solo nel caso in cui entrambe le pareti non siano finestrate.

Il basso fabbricato è legato da vincolo a pertinenza al fabbricato abitativo esistente e può essere realizzato anche in zone a classificazione diversa (NR - B - C - VRA - AG - AB) da quella in cui ricade il fabbricato principale con la sola esclusione delle zone a servizi S, delle zone industriali D e delle zone agricole protetta non insediabile AP.

Il vincolo a pertinenza è ammesso nel raggio massimo di 500 metri intesi come distanza massima tra il perimetro dei due fabbricati.

La copertura dovrà essere a tetto ad una o due falde, la copertura piana a terrazzo è consentita solo se il fabbricato in oggetto è addossato all'edificio principale.

Le costruzioni in oggetto dovranno essere realizzate utilizzando materiali tradizionali o quelli previsti nelle indicazioni paesistiche.

E' ammesso l'utilizzo di strutture in legno con manto di tegole di colore rosso.

Nel caso di costruzioni di autorimesse private, sono fatte salve le prescrizioni della legge n° 122/1989.

Gli accessi a detti fabbricati devono essere realizzati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

AB – Agricola boscata

| | |
|--|--|
| Classificazione normativa | Zona territoriale omogenea tipo: E (DM 1444/1968) |
| Destinazione riferimento Art 20 | Agricola |
| Tipo | Presidio Ambientale |
| Edificazione | |
| Indice fondiario massimo per la residenza | 0,01 mc / mq escludendo la nuova residenza nelle parti classificate ANI - MA |
| Rapporto di copertura per costruzioni di servizio per la conduzione del fondo | 1/45 del lotto asservito Superficie massima della costruzione 600 mq . E' consentito un numero massimo di fabbricati pari a 3 per ogni singola proprietà fondiaria. In ogni caso deve essere verificato il rispetto delle indicazioni paesistiche dell'insediamento sparso . |
| Aree private da asservire | |
| Parcheggio privato | 1,00 mq / 10 mc. |
| Parametri Urbanistico - Edilizi per la residenza ed edifici agricoli | |
| Altezza massima per residenza e per costruzioni di servizio per la conduzione del fondo | 7,50 m alla gronda, per nuove costruzioni |
| Numero massimo piano fuori terra solo per la residenza | 2 |
| Distanza minima dai fabbricati | 10,00 m |
| Distanza minima dai fabbricati di proprietà | 3,00 m soli in assenza di pareti finestrate |
| Distanza minima da confini di proprietà | 5,00 m |
| Distanza minima dal ciglio stradale | - Strade vicinali:: come dai confini di proprietà - Strade comunali: 7,00 m - Altre strade come da DI 1404/1968 |
| Note | |
| E' consentita l'edificazione in aderenza al muro cieco di fabbricati esistenti E' consentita l'edificazione a confine di zona. Per le costruzioni di servizio alla conduzione del fondo è ammessa la possibilità di asservimento di lotti non contigui nell'ambito delle zone AB nel raggio di 1000 m. Ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica sono consentiti incrementi volumetrici in deroga all'indice di fabbricabilità | |

esclusivamente finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario dei locali esistenti per volumi tecnici e per i servizi igienici necessari per i campeggiatori (nel limite massimo consentito di 24 ospiti al giorno). Gli eventuali spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori devono essere allestiti nel rispetto delle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito.

Il presente certificato, rilasciato in carta resa legale per tutti gli usi consentiti dalla legge, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 15 legge 183 del 12 novembre 2011).

Pallare, 28 ottobre 2024

Il Responsabile del Servizio tecnico
(Laura Pasero)



Diritti di segreteria Euro 50,00