

Esecuzione forzata n° 46-2022

PRECISAZIONE SULLA DESTINAZIONE DEI TERRENI

Il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Foglio 4 mappale 881

E' da considerarsi pertinenziale al fabbricato (mappale 419) e la sua destinazione non prevede natura edificatoria ricadendo in zona BA del PRG e di RQ TU 1 di PUC.

Bolano, lì 16.01.2024

Il Perito



Esecuzione forzata n° 46-2022



Esecuzione forzata n° 46-2022



COMUNE DI ZIGNAGO

PROVINCIA DELLA SPEZIA

19020 Piazza IV Novembre n. 1 - Frazione Pieve - ZIGNAGO (SP)

(0187) 865075



(0187) 865267

E - mail info@comunezignago.it



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n.° 17.2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Vista la domanda a nome di:

Estremi del Richiedente		Estremi della Domanda	
Nome e Cognome	Francesco TURTURRO –incaricato del Tribunale	Assunta al Prot. n.°	2763
Nato a	La Spezia (SP)	In data	04.10.2022
In Data	25.03.1975		
Residente in	Con studio in Bolano (SP) Via Europa n. 5		
Codice Fiscale	TRTFNC754C25E463K		

■ Visto l'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, n.° 47:

■ Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

■ Che gli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Zignago, come di seguito elencati:

Foglio n.° 4 | Mappale n.° 423 – 881.

■ risultano avere la seguente destinazione urbanistica.

A)- STRUMENTI URBANISTICI GENERALI IN REGIME DI SALVAGUARDIA

■ Piano Regolatore Generale con annesso Norme di Attuazione approvato con D.P.G.R. 13 aprile 1993, n.° 312

Zona BA | Foglio 4 mappali 423 – 881.

■ Piano Urbanistico Comunale con annesso Schede Normative ai sensi della L.R.36/97 adottato con D.C.C. 29 dicembre 2018, n.° 43

RQ TU I	Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani a rischio ambientale	Foglio n. 4 mappali 423 – 881.
---------	--	--------------------------------

J)- PRESCRIZIONI.

■ Per le prescrizioni della zona o zone di cui al precedente punto "A)-" vedere l'allegato al presente certificato.

C)- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO.

Assetto Insediativo | NI – CO

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Zignago, li 5 ottobre 2022.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

☒ Urbanistica - ☐ Edilizia Privata - ☐ Edilizia Pubblica
(Ing. Senta Parodi)



Esecuzione forzata n° 46-2022

ART. 25

AGGLOMERATI URBANI E NUCLEI FRAZIONALI AVENTI ELEMENTI DI CARATTERE STORICO AMBIENTALE : ZONE - BA -

Le zone in oggetto sono le parti di tessuto insediativo più antico del territorio Comunale, ove sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1- residenza;
- 2- commercio al minuto;
- 3- pubblici esercizi;
- 4- alberghi;
- 5- artigianato di servizio;
- 6- credito, assicurazioni, studi professionali;
- 7- servizi pubblici.

Le destinazioni di cui ai precedenti numeri 2, 3, 5 e 6 non possono interessare più del 30% della superficie lorda di pavimento di ciascun edificio, sempre che venga reperita una dotazione di parcheggi residenziali almeno nella misura prescritta dalla Legge 122/1989 in rapporto al volume corrispondente a tale superficie.

Il limite superficiario di cui sopra può essere superato solo con il ricorso a S.U.A.

NELLE ZONE BA VALGONO LE SEGUENTI NORME:

- in tali centri si interviene, per quello che attiene agli interventi previsti dalla L. 457/1978 art. 31 lettere a)-, b)-, c)-, d)- (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) per mezzo di autorizzazione o di diretta concessione ad edificare, nonché ai sensi della Legge 47/85, art. 26 (opere interne).
- nell'ambito degli interventi di cui all'alinea precedente, nei casi in cui le altezze interne nette dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a mt. 2,40, sono consentiti limitati incrementi di altezza netta minima (mt. 2,40), purché non ne consegua una maggiore altezza complessiva dell'edificio superiore a mt. 1,00. Nel caso in cui i locali di cui sopra abbiano soffitti inclinati (sottotetti) è ammessa una altezza minima dell'imposta di mt. 2,10 purché l'altezza media del vano non sia inferiore a mt. 2,40; tali limitati aumenti non vengono conteggiati tra gli aumenti volumetrici e non incidono sugli standard e sul dimensionamento urbanistico.
- sono inoltre ammessi, negli alloggi non dotati dei requisiti di cui al D.M. 05 luglio 1975, cambi di destinazione d'uso necessari a dotare detti alloggi di adeguato servizio igienico, nel rispetto dello schema delle bucature e della configurazione architettonica dei prospetti.
- nel caso in cui gli interventi si configurino come opere di ristrutturazione urbanistica ex art. 31 lettera e)- L. 457/78, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione di uno S.U.A., esteso a un gruppo di edifici e relative aree di pertinenza delimitato da strade pubbliche o di uso pubblico ovvero costituente unità autonoma del tessuto edilizio; detto S.U.A. non è necessario qualora l'intervento si configuri come singolo caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato, sul suo stesso sedime con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 25% del volume esistente; in ogni caso tali ricostruzioni devono garantire la permanenza dei caratteri formali e funzionali degli edifici di interesse storico - architettonico.
- sono inoltre consentiti una sola volta, a mezzo di diretta concessione, i seguenti interventi di adeguamento tipologico su ciascuna unità edilizia singola, sempre che il prospetto principale delle medesime non si affacci su spazi pubblici di larghezza minima pari a 5,00 mt.:
- sopraelevazione di un piano, eseguita entro il prisma retto costituito dalla traslazione verticale del poligono che circoscrive la superficie coperta dell'edificio, a condizione che l'unità edilizia interessata non sia costituita da un numero di piani superiore a due (piano terra e piano primo) esclusi eventuali piani seminterrati e che l'incremento di volume indotto dalla sopraelevazione non sia superiore al 50% del volume esistente. Per gli interventi di cui sopra le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno obbligatoriamente rispettare quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive in epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- ampliamento, non cumulabile agli interventi di cui al precedente alinea, fino al 40% per unità edilizie di volume iniziale non superiore a 300 m³ e fino al 10% per unità edilizie di volume iniziale non maggiore di 600 m³; per valori compresi fra 300 e 600 m³ l'entità dell'ampliamento ammissibile si ottiene per interpolazione lineare.

Ufficio Pianificazione Territoriale.



Esecuzione forzata n° 46-2022

Gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento, qualora riferiti ad edifici di interesse storico - architettonico, devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecnologie analoghi a quelli preesistenti e garantendo la conservazione delle parti originarie del fabbricato nella forma e nella posizione che esse occupano attualmente.

Tali interventi devono altresì mantenere i principali caratteri formali e distributivi degli edifici di cui sopra.

Sono inoltre consentiti interventi, individuati in cartografia con il simbolo "n. ...*." finalizzati al recupero di unità edilizie dirute, mediante la loro ricostruzione nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche circostanti.

Detti interventi sono di seguito elencati con l'indicazione del volume massimo realizzabile:

- n. 1 * - Frazione Debbio, 240 m ., due piani fuori terra;
- n. 2 * - Frazione Sommovezzola, 1.200 m ., tre piani fuori terra;
- n. 3 * - Frazione Sommovezzola, 320 m ., due piani fuori terra.

Gli interventi previsti dal presente articolo possono essere eseguiti una sola volta e non possono essere tra loro cumulati.

ART. 26

MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

In tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti vanno in ogni caso seguiti i seguenti criteri generali mirati a garantire:

- l'eliminazione delle superfetazioni e sovrastrutture esterne incongrue con la configurazione dei fabbricati;
- il rispetto degli allineamenti dei profili delle facciate;
- l'uso di materiali, tecnologie e forme con caratteristiche tali da integrarsi con l'esistente;
- la conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie e degli elementi, anche isolati di valore storico ed artistico, nella posizione in cui si trovano nel fabbricato;
- il diritto di veduta, presa di luce e d'aria, agli uffici circostanti.

In particolare gli interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA devono garantire:

- la conservazione degli impianti distributivi verticali ed orizzontali dei fabbricati, lo schema delle bucaure di facciata, la forma della copertura;
- che il taglio minimo degli alloggi non sia inferiore a 45 m². netti di superficie abitabile;
- che la ridistribuzione degli alloggi avvenga fermo restando il numero delle unità immobiliari, salvo i casi in cui queste abbiano una superficie inferiore al taglio minimo richiesto e necessitino di una rifusione.

Gli interventi di ADEGUAMENTO TIPOLOGICO e gli AMPLIAMENTI VOLUMETRICI così come precedentemente definiti devono garantire:

- il mantenimento e il rispetto dei caratteri originali delle costruzioni esistenti senza mutamento sostanziale dell'impianto funzionale e secondo le modalità aggregative e di incremento riconoscibili nelle preesistenze del nucleo in oggetto;
- che le caratteristiche dimensionali e le posizioni delle nuove bucaure sui prospetti esterni corrispondano ai medesimi criteri compositivi degli edifici esistenti;
- che la conformazione delle coperture (per andamento delle falde, inclinazione e sporgenze dai muri perimetrali) segua le medesime regole compositive degli edifici esistenti;
- che i materiali e le tecnologie utilizzate negli interventi abbiano il medesimo trattamento superficiale dei volumi adiacenti.

Gli interventi di RICOSTRUZIONE di edifici diroccati e dichiarati inagibili dagli organi competenti, devono seguire i seguenti criteri:

Ufficio Pianificazione Territoriale.

Esecuzione forzata n° 46-2022

- la ricostruzione deve occupare il sedime preesistente e deve condurre a una fabbricazione tale da uniformarsi con la tipologia ricorrente nell'insediamento, per nucleo di piani, composizione dei prospetti e delle coperture, schema distributivo, materiali e tecniche costruttive e di finitura.

In tutti gli interventi testé descritti valgono i limiti di densità edilizia, di altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dagli articoli 7, 8, 9, del D.M. 02 aprile 1968.

ART. 27

FINALITA' E CONTENUTI DEGLI S.U.A. OPERANTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Obiettivo degli S.U.A. è la definizione degli interventi consentiti per conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, ricostruire gli edifici dei nuclei antichi e le relative pertinenze, nonché precisare l'individuazione e sistemazione degli spazi pubblici, dei percorsi pedonali, dei servizi e delle eventuali attività commerciali e di piccola produzione connesse con il tessuto abitativo.

Tale obiettivo prioritario dovrà essere raggiunto tenendo presente:

a)- i seguenti criteri:

- la connessione tra conoscenza puntuale del patrimonio edilizio e le categorie d'intervento;
- l'assunzione del rapporto di significato ricompositivo dell'edificio in funzione della natura del tessuto urbano.

b)- le seguenti finalità:

- la tutela e la restituzione dei valori storico artistico ambientali dell'esistente, degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto avente valore storico e culturale;
- il recupero di una offerta residenziale latente o depressa dalla obsolescenza e dall'abbandono di parti rilevanti del patrimonio edilizio.

c)- i seguenti contenuti:

- analisi dello stato di fatto per quello che concerne l'edificio: struttura tipologica dell'edificio, degrado, elementi di valore storico - artistico, ecc.;
- analisi dello stato di fatto per quello che concerne i residenti: struttura proprietaria, condizioni socio - economiche, propensione agli interventi, ecc.;
- indicazione degli spazi di pubblico interesse e loro destinazione d'uso;
- tipi e modalità d'intervento sia in ordine al livello edilizio, sia a quello propositivo e gestionale degli interventi.

Ufficio Pianificazione Territoriale.

