



COMUNE di LEIVI

Città Metropolitana di Genova

Via IV Novembre, n.1

16040 LEIVI

Tel.0185.319033 + Fax.0185.319569

ufficiotecnico@comune.leivi.ge.it



Firmato digitalmente da

Martina Zappettini

O = Ordine
Architetti di
Genova
C = IT

Servizio Tecnico - Edilizia Privata

Prot. 1517

Leivi, lì 07/03/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
N. 15/2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta pervenuta in data 07/03/2024 rubricata con il numero di protocollo 1494 da parte dell'Arch. Martina Zappettini nata a Genova (GE) il 01/10/1964 e residente in Chiavari, Via Aurelia, civ. 116/2 con la quale si richiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30, comma 2, del d.p.r. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i, relativo al terreno distinto al N.C.T. di Leivi, nel modo seguente:

Foglio 5 mappale 691;

CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle Norme di Conformità e Congruenze del vigente Piano Urbanistico Comunale - P.U.C.- approvato con provvedimento della Città Metropolitana di Genova -Direzion e Territorio e mobilità-Servizio Amministrativo n. 1457/2016 del 16/05/2016 e, riguardanti le aree sopra indicate, sono le seguenti:

Foglio 5 mappale 691 **AR-CO Ambiti di riqualificazione: impianti saturi di recente formazione**

1-VINCOLI SPECIFICI: Per effetto del progetto di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.6 del 26/02/1990.

Si richiamano i vincoli espressi dal PTCP come segue:

Foglio 5 mappale 691

Assetto insediativo: MO-A**Assetto geomorfologico:** ID CO**Assetto vegetazionale:** COL-ISS-MA

L'individuazione degli assetti previsti dal P.T.C.P. è stata effettuata su cartografia in scala 1:25.000, pertanto per l'esatta e puntuale definizione, si rimanda alla consultazione delle

planimetrie disponibili presso l'Ufficio Cartografia della Regione Liguria.

2-UTILIZZAZIONE. Quella prevista dalla normativa di zona.

3-ALTRI CONDIZIONAMENTI. Si fa presente che la certificazione riguarda esclusivamente i vincoli di carattere urbanistico e non quelli imposti da leggi statali e regionali per la tutela dei beni di interesse storico, paesaggistico, idrogeologico.

Si precisa inoltre che le aree sopra indicate non rientrano in quelle indicate nell'art. 1bis della legge 29 ottobre 1993, n. 428.

Si rilascia il presente certificato in bollo per gli usi consentiti dalla legge.
Il presente certificato viene rilasciato insieme alla allegata normativa di zona.
Questo certificato è valido per un anno dalla data del rilascio.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Massimo Bordone



interventi nec
pubbliche cor
uno specifico
azioni e le r
d) interventi
mobilità esi
risultano se
protezione

Art. 24

24.1. C
L'amb
epoch
in cui
già
cons
resi

24. Ne

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5181737d8f2cb2a19d6e8bb6895c739d

interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile."

CAPO III

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 24. Ambito di Riqualificazione degli Impianti Residenziali Saturi (AR-CO)

24.1. Caratteristiche generali

L'ambito comprende le molteplici aree impegnate da impianti edificati costituenti espansioni in epoche diverse dell'originario sistema insediato, in genere disposte lungo la viabilità principale in cui l'edificazione presente ha carattere eterogeneo e, che, anche in ragione dell'intasamento già presente degli essenziali spazi di distacco all'interno del tessuto edificato, sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.

24.2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

Categorie Funzionali (Art. 13 L.16/2008 e s.m.i.)	Ammissa	Limitazioni
Categoria funzionale a) residenza	si	
Categoria b) turistico ricettiva		ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
	si	
Categoria c) produttiva e direzionale		funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
	si	
Categoria d) commerciale	si	Ammesso con esclusione degli esercizi di vicinato e

					delle medie strutture vendita con superfici maggior di 150 mq
Categoria e) rurale				no	
Categoria f) autorimesse ecc. non pertinentiali				si	
Categoria g) servizi				si	

Non sono ammesse sale da giochi.

24.3. Indice di Utilizzazione insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

24.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, ammettendo con ciò cambi di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali o, limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito;
- ampliamento dei fabbricati esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico entro una quota del volume originario;
- ampliamento dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità volumetrica proveniente dall'esterno;
- sostituzione edilizia;
- ricomposizione edilizia.

Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative esistenti è sempre ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima disposta dal R.E., o comunque all'osservanza di quanto disposto dal D.M.Sanità 9 giugno 1999 (pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999) alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre ml 0,35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di ml 0,50.

24.5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'osservanza delle condizioni che seguono.

- Gli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso verso quella abitativa di fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione sono ammessi esclusivamente laddove il fabbricato possieda caratteri di idoneità tipologica alla conversione all'uso abitativo. Quale idoneità tipologica a livello dell'intero edificio deve intendersi la presenza di pareti di perimetro realizzare in muratura di pietra o mattoni, la presenza di S.A. o S. Acc. in misura superiore a mq 60, con la preesistenza di altezze interne nette non inferiori a ml 2,70.
- Detto mutamento è invece sempre ammesso nel caso di superfici facenti parte di edifici già a dominante funzione abitativa.
- Nel caso di interventi comportanti la conversione verso la destinazione abitativa di S.A. in misura superiore a 60 mq è prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato con il Comune, con il quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura almeno pari alla S.A. abitativa di nuova formazione, o obbligazione equivalente.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non devono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq.35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore storico o architettonico e devono esser condotti nel rispetto della definizione presente all'art. 10 Legge Regionale n. 16/2008 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'obbligo di conservazione della sagoma originaria.
- Ove l'intervento di cui al punto che precede venga condotto in contestualità ad intervento di ampliamento ammesso, la porzione oggetto dell'ampliamento dovrà essere chiaramente identificabile con autonoma funzionalità rispetto all'originaria sagoma da conservare.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti la integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono ammesse limitate ricomposizioni dell'organismo edilizio a condizione che le stesse siano contenute entro il parallelepipedo costruito a distanza di m. 0,50 da quello minimo in cui può essere contenuto l'involucro volumetrico f.t. preesistente. Le eventuali integrazioni volumetriche ammesse, ove realizzate in contestualità, potranno essere collocate con maggior libertà, in coerenza con l'impostazione tipologica del fabbricato e della sua presenza nel contesto d'intorno, con l'osservanza comunque dei seguenti parametri edilizi:

H	ml < o pari a quella massima preesistente con incremento massimo di ml 1
D	ml con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 5
D.S.	ml 10

24.7. Incrementi volumetrici

Gli incrementi volumetrici ammessi, per adeguamento igienico, funzionale o tecnologico sono da considerarsi privi di necessità di asservimento di nuove superfici libere.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici, funzionali o tecnologici sono assentibili esclusivamente per edifici già a dominante destinazione abitativa dimostrativamente già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Gli incrementi volumetrici consentiti per motivi funzionali o tecnologici sono ammessi per gli edifici abitativi e non abitativi alla dimostrazione della loro necessità al fine di risolvere esigenze di tipo tecnologico derivanti dall'osservanza di leggi speciali in materia di impianti, o al fine di adeguare funzionalmente l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici o funzionali e tecnologici degli edifici già a destinazione abitativa sono limitati a livello di edificio al 20% della preesistenza con un massimo di mc 200. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Ai fini del calcolo dell'incremento volumetrico, la quota geometricamente attribuibile alla elevazione dell'altezza interna dei locali di abitazione sino alle misure minime di legge, va considerata per il 50% della sua effettiva entità.

Gli incrementi volumetrici per motivi funzionali e tecnologici per gli altri edifici sono assentibili esclusivamente per edifici già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento e sono limitati a livello di edificio al 5% della preesistenza fatte salve eventuali maggiorazioni derivanti da indispensabili adattamenti al fine del superamento delle barriere architettoniche.

24.8. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato

di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenziale alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente, previo assenso del Comune, si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune secondo le disposizioni vigenti.

24.9. Interventi di sostituzione edilizia

Ammissa nei limiti della riproposizione del Volume V preesistente con possibilità di utilizzo per esigenze di un incremento massimo della S.A. del 10% rispetto alla preesistenza ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:

H	L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente
D	ml 10 con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	non inferiore a ml 5 o in aderenza a edificato esistente
D.S.	ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

24.10. Interventi di ricomposizione edilizia

Ammissa limitatamente ad interventi di recupero strutturale e riqualificazione, anche attraverso ricostruzione in sito di volumi esistenti sino a mc 150 di Volume V totali, aventi caratteri costruttivi incongrui con il contesto, con obbligo di omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero di manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a ml 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume-V) pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

24.11. Costruzioni interrato

Ammesse esclusivamente se destinati a depositi attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte delle abitazioni nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/3 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 15 con un minimo comunque ammesso di mq 6.

Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione di servizio condominiale, è consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.

I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di mq 30 per ciascuna unità abitativa (oltre agli eventuali spazi di manovra coperti). Per stessa proprietà, ai fini applicativi della presente norma e quale disposizione di flessibilità è previsto possano considerarsi aree anche non contigue a condizione che la minima distanza tra i loro perimetri non sia maggiore di ml 50.

24.12. Interventi sugli spazi esterni

Non sono ammessi interventi che riducano le sensibilmente alberature e gli spazi verdi, con ciò ammettendo pavimentazioni degli spazi esterni nella misura massima del 35% della superficie coperta dall'edificio, da realizzarsi comunque con tecniche che garantiscano elevata permeabilità del terreno.

24.13. Formazione di percorrenze carrabili

Ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

24.14. S
Ammessi
senza li

24.15. M
Ammessi
siano co
impiego

24.16.
E' am
esclus

24.17.
La for
second
pubb

Art.2

25.1

L'ar
edifi
ido
nel
l'a
nd
so
l'e
tr
ll
p
S
s

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5181737d8f2cb2a19d6e8bb6b6895c739g

24.14. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi

Ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni.

24.15. Modifiche morfologiche

Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

24.16. Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

24.17. Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di ml 1,10.

Art.25. ~~Ambiti di Riqualificazione per Integrazione Edilizia degli Impianti Periurbani (AR-CP)~~

25.1. Definizione

L'ambito è articolato in una pluralità di situazioni diverse, corrisponde a insiemi di aree libere da edificazioni o parzialmente edificate, in genere contigue a insediamenti diffusi, che presentano idoneità al completamento degli insediamenti stessi in contestualità a significative integrazioni nel sistema delle dotazione di aree per servizi collettivi.

L'attuale presenza di forti incoerenze nel modello evolutivo dei tessuti di espansione, che ne riducono il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio di sostenere margini di sviluppo ancora compatibile per il sistema residenziale locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.

Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrare pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi. Si tratta in genere di significative strutturazioni territoriali, presenti sia nella porzione inferiore del Comune (bassa valle del T.Rupinaro), che in alcuni siti di mezza costa, sia ancora lungo il sistema sottostante il crinale principale, entro cui appare opportuna la collocazione di elementi di integrazione del tessuto residenziale già presente, in correlazione a significative componenti per servizi di nuova previsione e ad adeguamenti dell'impianto infrastrutturale.

Nell'articolato che segue vengono determinate le disposizioni generali di riferimento per l'intero ambito.

Le disposizioni per l'attuazione delle previsioni del Piano relativamente alle aree classificate quale ambito AR-CP sono articolate attraverso una parte generale contenente la disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili, le modalità attuative, la regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle superfici scoperte nonché le indicazioni generali in materia paesistica e, una parte di dettaglio costituita da specifiche schede, definite con apposita numerazione progressiva.

Le Schede d'ambito disciplinano nel dettaglio l'evoluzione di una determinata porzione del sistema insediato verso un assetto maggiormente confacente con gli obiettivi del P.U.C., al fine di riconnettere in un quadro di positività complessiva l'evoluzione degli impianti edificati periurbani e identificando i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione della nuova edificazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche a carico del soggetto attuatore gli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato.