COMUNE DI SITERANO D'AVETO

PIANO REGULATORE GENERALE

PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SC. 1:2000

Per copia conforme all' originale
per uso AMMI WITTRATIVO

IL RESPONDABILE

DELL' UFF

(Geom. ALLO UNIASCO)

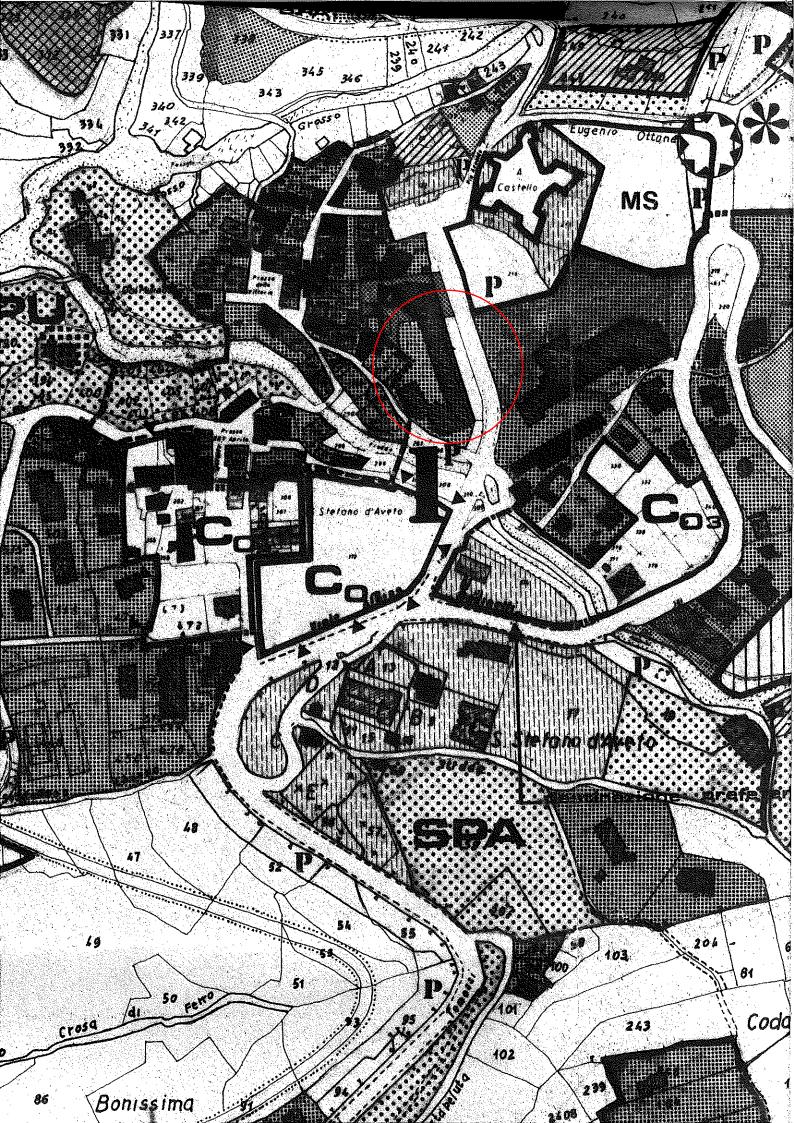
progettista:

dott. arch. jean oneto

coadiutori

dott.ing. agostino tro dott.arch. patrizia bitonte dott. paolo derchi agronomo





LEGENDA

A.		Edified stories.
		Zone ed edifici di particolare pregio
C .		Zone di espansione con volumetria da ubicare con S.U.A.
		Zane di espansione intensive:
6 2		Zone di espansione semintensiva.
C ₃		Zone di espansione rada.
CE		Zone agricolo-residenziali - commerciali e artigianali.
D ₁		Zone industriali-artigianali.
D 1Z		Zone di ampliamento attività agricole.
D _{4A}	A	Zone turistico-alberghiere.
Dav		Villaggio albergo
D _{4C}	A	Camping

Gerbido-incolto-rocce.

BELLBERA C.C. W.HIPB AUEGATO"B.

COMUNE DI Justini SANTO STEFANO D'AVETO



TESTO INTEGRATO CON:

- LE MODIFICHE D'UFFICIO COME DA VOTO N. 347 DEL C.T.U. DELLA REGIONE LIGURIA DEL 10 GIUGNO 1988 - P.R.G. APPROVATO CON D.P.G.R. N. 1245 DEL 6.12.1988
- LE VARIANTI APPORTATE À SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. AVVENUTA CON D.P.G.R. N. 249 DEL 05.10.1999
- LE MARIANTI APPORTATE A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO AL PLANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DI RILIEVO NAZIONALE DEL FIUME PO (P.A.I.) - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ (1° STRALCIO) - PARERE ESPRESSO DA R.L. CON NOTA PROT. N. 33247/131 DEL 12/03/2004
- LE VARIANTI APPORTATE A SEGUITO DI VARIANTE AL P.R.G. PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLO-GICO DEL BACINO DI RILIEVO NAZIONALE DEL FIUME PO (PAI) - 2° STRALCIO - PARERE ESPRESSO DA PROVINCIA DI GENOVA CON P. D. AREA 05 - ATTO N. 654 DEL 06/02/2006

Per tutte le zone A₁, disciplinate dal presente articolo, laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione consista nella fedele ricostruzione di un fabbricato esistente, del quale sia dimostrata la consistenza planivolumetrica e la relativa funzione, lo stesso si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia e pertanto assentibile mediante diretta concessione.

Agli interventi nelle zone di cui al presente articolo, si applicano le norme

di tutela di cui all'art. 23.

E' consentita la costruzione di parcheggi interrati privati, a prescindere dai modi di intervento stabiliti per le zone in questione dal P.R.G., da realizzarsi nei modi di seguito indicati:

- con strutture a tipologia isolata articolata su un solo livello, in modo da seguire l'andamento del terreno e senza portare eccessive modifiche nelle quote di sistemazione previste e a sbancamenti superiori a mt. 4,50;
- -con strutture in sottosuolo, e cioè con estradosso del solaio di copertura posto al di sotto dell'andamento naturale del terreno così come risultante dal rilievo planoaltimetrico dello stato attuale, nel rispetto dell'andamento e della conformazione del terreno, nonchè delle alberature di pregio esistenti;
- con rapporto di copertura non superiore al 30% rispetto alla superficie fondiaria libera interessata dagli interventi e comunque con superficie lorda non superiore a 250 mq.;
- con altezza interna utile non superiore a mt. 2,40;
- nel sostanziale rispetto degli allineamenti delle fasce preesistenti, nel senso che le nuove costruzioni dovranno in ogni caso prevedere varchi per l'accesso carrabile in posizione arretrata, onde consentire manovre dei veicoli evitando intralci e situazioni di pericolo ai flussi viari ordinari: in ogni caso occorre che la progettazione si dia carico affinché non ci sia serialità nelle aperture medesime.

La realizzazione di tali parcheggi in ogni caso non deve compromettere o trasformare i caratteri della viabilità pedonale esistente allo scopo di

utilizzarla come passaggio veicolare.

Qualora l'intervento ricada all'interno dell'area classificata da consolidare per la quale è da applicare la Legge 02.02.1974, n. 64, dovrà essere presentata obbligatoriamente apposita relazione geologica prevedendo il tassativo rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.1988.

ART. - 34 - ZONE B - ZONE SATURE

Le zone ${\bf B}$ - Sature comprendono le parti di territorio comunale completamente edificate, ad esclusione delle zone del Capoluogo e dei nuclei frazionali di valore storico e ambientale, individuate come zone ${\bf A_0}$ e ${\bf A_1}$

Gli edifici ricadenti nelle zone B - Sature, individuati in cartografia con coloritura nera, sono considerati come zone Ao e sono disciplinati dall'art.

32 della presente normativa.

Nelle zone B sono ammessi esclusivamente interventi di trasformazione degli edifici esistenti e di tutela degli spazi liberi e delle tipologie insediative.

E' vietata la nuova edificazione in soprassuolo. E' tuttavia ammessa la costruzione in sottosuolo di parcheggi privati nel rispetto delle norme di tutela di cui all'art. 24.

Le eventuali demolizioni e successive ricostruzioni di singoli edifici devono avvenire a parità di S.N.I. e con la salvaguardia delle aree libere esistenti.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso, purchè si passi ad attività artigianali non inquinanti, commercio al minuto, agriturismo, servizi pubblici, ovvero si passi alla destinazione residenziale quando sussistono le condizioni igieniche.

Per gli interventi ristrutturativi che comportano ampliamenti volumetrici è previsto un tetto massimo del 20% di incremento di S.N.I.

Gli interventi di ristrutturazione che prevedono la realizzazione di nuove unità residenziali, nonchè quelli che comportano il mutamento di destinazione d'uso di immobili classificati ad istruzione alla data di approvazione del P.R.G., sono soggetti a S.U.A. ovvero a concessione edilizia accompagnata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con i quali il privato operatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione. (comma superato dalla L.R. 25/93).

ART. - 35 - ZONE Co - ZONE DI ESPANSIONE

Le zone Co comprendono le parti di territorio comunale, in parte già urbanizzati ed in parte ancora da urbanizzare, da destinare alla residenza mista ad altre attività.

Si tratta di tre gruppi di zone, per le quali sono previste norme diverse, in quanto diverse sono le condizioni territoriali differenti e gli obiettivi che si vogliono raggiungere.

a) zona C₀₁ di "completamento"

Si tratta di un'area sita nel centro del capoluogo già dotata di opere di urbanizzazione primaria e contigua a tutti i principali servizi pubblici, che guindi può essere considerata un completamento al tessuto urbano circostante.

In tale zona gli interventi sono ammessi previa redazione di un unico Strumento Urbanistico Attuativo esteso anche alla limitrofa zona C₀₂. Tale Strumento Urbanistico Attuativo deve darsi carico, anche mediante la definizione di spazi pubblici urbani, con particolare riguardo al verde pubblico, di qualificare le aree che costituiscono accesso all'abitato. E' stabilito un "plafond" di S.N.I. uguale a 2.400 mq. con destinazione

mista residenziale, commerciale, attività turistico - ricettiva e servizi.

b) Zone Co di S. Stefano Capoluogo ed Alpicella

Si tratta di tre zone comprese nelle aree centrali del Capoluogo e della frazione di Alpicella, per le quali gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione ambientale ed alla creazione di "spazi pubblici".

un :di)-

ito

ne re

da

lle

da

ra te

ΙİΟ

ie ie

__ iel :hi

ri: ia o di

re re il

le ei

uc.

rt.

presentata obbligatoriamente apposita relazione geologica prevedendo il tassativo rispetto del D.M. LL.PP. 11/03/1988.

Il rilascio della concessione deve essere accompaganto da atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegni ad effettuale le prestazioni legate agli standards urbanistici, ovvero l'applicazione della L.R. n. 25/95 per le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento;

ART. - 38 - ZONE D1 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Le zone D_1 comprendono le parti del territorio comunale destinate all'insediamento di impianti produttivi, artigianali, industriali o di servizio. Gli interventi sono attuati previa formazione di Strumento Urbanistico Attuativo.

All'interno delle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo dovranno essere rispettate le seguente prescrizioni:

- superficie coperta = 1/3 della superficie fondiaria;
- $H_{max} = 10 \text{ mt.}$

Devono essere previsti parcheggi e spazi pubblici nei termini di 10 mq. ogni 100 mq di superficie destinata agli insediamenti industriali ed artigianali.

Nelle zone D₁ sono vietati:

- 1) insediamenti di industrie nocive;
- 2) scarichi di fognatura o canali, senza preventiva depurazione. Lo Strumento Urbanistico Attuativo previsto per le zone in questione deve considerare attentamente la tipologia insediativa e normare le caratteristiche formali, garantendo l'omogeneità degli interventi, dei materiali utilizzat, delle recinzioni.
- magazzini o depositi non a servizio delle attività produttive insediate nel Comune.
- 4) edificazione per la residenza, ad esclusione di 1 alloggio per ogni attività produttiva, con superficie massima di 70 mg (S.N.I.).
- modifiche apposte in sede di approvazione D.P.G.R., n. 249 del 5.10.1999 -
- Nelle zone IS.MA limitrofe ai centri edificati sono ammissibili solamente nuovi fabbricati a destinazione produttiva per attività di tipo prevalentemente artigianale o agricola, ma non di tipo industriale.

di

l/a

re no

a te

dí

e, re

ART. - 39 - ZONE D1Z - ZONE DI AMPLIAMENTO ATTIVITA' AGRICOLE

Le zone D_{1Z} comprendono le parti del territorio comunale destinate al potenziamento delle attività agricole.

La destinazione d'uso e i parametri di utilizzo del territorio sono stabiliti

dall'art. 65 della presente normativa.

L'indice di utilizzo insediativo è 0,10 mq./mq. (S.N.I.), da destinare

esclusivamente a strutture agricole.

Per le costruzioni già esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, con incremento volumetrico del

20%, per esigenze igeniche e statiche.

Si precisa comunque che, tali interventi, possono interessare esclusivamente costruzioni che non siano state oggetto di variazioni volumetriche successivamente alla data di approvazione del vigente P.R.G. e non possono considerarsi comulative con i modi di intervento già stabiliti dalle norme di attuazione del P.R.G.

ART. - 40 - ZONE D4 - ZONE PER ATTIVITA' RICETTIVE

Le zone D₄ comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attività ricettive, che possono essere alberghiere, villaggi turistici e

campings.

Per le definizioni, le tipologie e le caratteristiche delle aziende ricettive, per quanto non stabilito dalla presente normativa, si fa riferimento alla legislazione vigente in materia e, in particolare, alla Legge Regionale 04/03/1982, n. 11 e successive modificazioni.

Art. - 41 - ZONE D4A - ZONE TURISTICO - ALBERGHIERE

Le zone D_{4A} comprendono le parti del territorio comunale destinate alle attività ricettive - alberghiere. Sono ammessi sia interventi relativi ad insediamenti alberghieri esistenti, sia nuove realizzazioni.

a) Interventi sugli insediamenti alberghieri esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con incremento massimo del 10% della S.N.I.

L'attuazione degli interventi di cui sopra avviene attraverso diretta concessione edilizia.

Nel caso in cui l'incremento volumetrico del 10% sia effettuato con l'aggiunta di un corpo volumetrico separato in aderenza, tale nuova costruzione dovrà essere progettata in modo da armonizzare con le preesistenze.

b) Interventi per la realizzazione di nuovi insediamenti alberghieri

Sono previsti insediamenti di nuove attrezzature alberghiere nelle zone D_{4A} inedificate.

I parametri urbanistici da applicare sono:

- l.u.i. = 0,50 mg./mg. (S.N.l.);
- n. piani = 3 (è ammessa la deroga di n. 1 piano per motivi di composizione volumetrica).

La realizzazione di tali insediamenti è subordinata alla formazione di strumento Urbanistico attuativo.

I progetti devono considerare l'uso razionale del territorio e l'insermento con l'ambiente, anche attraverso obbligatoria documentazione fotografica e con fotomontaggi; dovranno inoltre prevedere impianti all'aperto e adeguati spazi a verde per un buon livello di ospitalità.

Dovranno inoltre essere previste aree per il parcheggio nei seguenti termini:

- 5 mq. ogni 25 mq. di S.N.I. da edificare.

ART. - 42 - ZONA D4V - VILLAGGI ALBERGO

Le zone D_{4V} comprendono le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di attività ricettive alberghiere.

Per la definizione e la disciplina del tipo di attrezzature si fa riferimento alle disposizioni della Legge Regionale 4 marzo 1982, n. 11 e s.m., per quanto riguarda il villaggio - albergo.

Le unità abitative devono avere una dimensione non inferiore el 35 mg , in termini di S.N.I.

Devono essere garantite la gestione unitaria e la presenza di un ufficio - segreteria, che pemetta, attraverso le operazioni di intermediazione, la rotazione dell'utenza.

L'indice di utilizzo insediativo di tali zone è stabilito nei termini di 0,13 mq./mq.

L'attuazione avviene attraverso Strumento Urbanistico Attuativo.

Le tipologie edilizie e gli ulteriori parametri urbanistici saranno determinati in sede di Strumento Urbanistico Attuativo, in funzione delle esigenze particolari di ciascuna zona.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà rivolgere particolare attenzione all'inserimento ambientale; se la scelta tipologica consentirà un'edificazione disseminata, dovrà essere garantita un'adeguata integrazione di vegetazione.

ART. - 43 - ZONE D4c - CAMPINGS

Le zone D_{4C} comprendono le parti del territorio comunale in cui è possibile la pratica del campeggio.

iliti

are

al

E

ne del

he ion ille

ad e

ve, illa ale

ılle nti,

tta

on

le

In tali zone è consentita la sistemazione dell'area per renderla idonea a tale attività ricettiva, come definita e disciplinata dalle disposizioni della legge Regionale 4 marzo 1982, n. 11 e successive modificazioni.

Si interviene attraverso Strumento Urbanistico Attuativo.

Tale Strumento Urbanistico Attuativo deve comprendere:

- la sistemazione del terreno e della viabilità interna;
- l'individuazione degli spazi riservati ai campeggiatori;
- la destinazione di adeguati spazi per il parcheggio;
- l'edificazione di manufatti esclusivamente per servizi igienici, uffici, cucina, mensa, bar, portineria, alloggio custode, con indice di utilizzo insediativo di 0,05 mg./mq. e spacci di vendita.

Gli spazi per il parcheggio devono prevedere un numero di posti - macchina non inferiore all'80% di quello delle piazzole.

Per ciascuna tenda, camper o roulotte, devono essere previsti, in media, non meno di 60 mg. di terreno.

La dotazione di servizi igienici deve essere almeno nel numero minimo previsto dalle vigenti leggi.

Devono essere previsti idonei impianti di depurazione delle acque, in ottemperanza alle norme vigenti in materia.

Deve essere previsto un parcheggio per i visitatori, esterno alle strutture ricettive vere e proprie, con posti auto in misura del 10% del numero delle piazzole.

Per i campeggi previsti in zona ANI-MA del P.T.C.P. deve essere applicato l'articolo 82 bis del P.T.C.P.

----ART. 44-ZONE E_{II}-GERSIDO

Le zone E₀ comprendono le parti di territorio comunale a gerbido e rocce affioranti.

In tali aree sono ammessi interventi volti al mantenimento dei fattori di equilibrio ed al risanamento idrogeologico.

In esse è vietata l'edificazione.

ART. - 46 - ZONE E1 - E1z - E3 - ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

Le zone E_1 - E_{1Z} - E_3 comprendono le parti di territorio comunale destinate ad uso agricolo e boschivo.

Le prescrizioni per tali zone sono definite dagli articoli 66 e 67 della presente normativa.

E' vietata l'edificazione ad uso residenziale.

Gli indici di densità fondiaria ammissibile per le strutture agricole sono di 0,015 mc./mq. per le zone agricole e di 0,005 mc./mq. per le zone boschive.

Sulle costruzioni sia ad uso residenziale che ad uso strettamente agricolo esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordina-