



Comune di ALMESE

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - ALMESE Sez. A Foglio 7 Num. 643
Sup. catastale mq. 577
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante Semplificata 2023**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - B - Aree residenziali di completamento in zona collinare - Art.24, Tab.B
 - **Vincoli**
 - BOSCHI - Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs. 42/2004 - art.142 "Aree tutelate per legge" comma 1 lett. g)
 - **Classi geologiche**
 - Ilb - Classe Ilb - Tab.SINTESI, Art.48

STUDIOK

Art. 24 ZONA B – AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

Le aree residenziali di recente formazione in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi commerciali di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive, e di somministrazione come definite dalle norme regionali in vigore

Per la parte ricompresa nella perimetrazione dell'addensamento commerciale di tipo A1 sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 18.

Le zone di tipo B sono suddivise in:

a) Aree in gran parte o totalmente edificate, individuate in cartografia con il simbolo B o B1 in cui sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione su lotti inedificati o solo parzialmente edificati, secondo gli indici e le norme elencate al termine del presente comma.
- sono inoltre ammessi modesti ampliamenti una tantum degli edifici residenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente con un massimo assoluto di 130 m³, con il solo rispetto dei limiti di altezza, distanza da strade, e fabbricati come da D.M. 1444/1968 ed il rapporto di copertura di 1/3. I suddetti ampliamenti sono ammessi a condizione che non siano stati autorizzati altri ampliamenti in seguito alla l.r. n° 17 del 11/08/82.
- è consentito il recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione al D.M. 05/07/1975.
- sono altresì consentite lievi modifiche all'altezza degli edifici al fine di allineare le quote di imposta e di colmo del tetto a quelle degli edifici confinanti; tali modifiche valutate caso per caso dalla C.I.E. non dovranno comunque mai superare mt. 1,00.

Gli interventi sono subordinati al rilascio di intervento diretto.

Per gli interventi relativi a nuove costruzioni su lotti liberi la densità fondiaria massima raggiungibile, su ciascun lotto, è di 0,75 m³/m² per le zone B1 (zona piana), 0,50 m³/m² per le zone B (zona collinare); l'altezza massima consentita è di metri 7,80 con due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/4 e l'edificazione nel sottosuolo dovrà essere limitato ad 1/3.

b) Aree totalmente edificate, individuate in cartografia con il simbolo B2.

In tali aree, genericamente definite “a volumetria consolidata”, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi modesti ampliamenti con le caratteristiche e le modalità illustrate per le zone B e B1, al 3° capoverso del precedente comma a); saranno inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (con rigorosa osservanza delle dimensioni, altezza e cubatura originali e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto) soltanto in casi particolari e con il parere preventivo della Commissione Edilizia.

Nelle zone di tipo B in parte soggianti a rischio geologico, gli interventi edilizi che comportano incrementi di volumetria sono subordinati alla attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio del rischio che garantisca, tramite interventi di manutenzione la sicurezza degli insediamenti.

STUDIOK

CLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	ASPETTI PRESCRITTIVI
	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA		
IIa1 	aree di fondovalle subpianeggianti e sopraelevate rispetto al reticolo idrografico principale	Utilizzazione urbanistica subordinata all'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio	<ul style="list-style-type: none"> - Esecuzione periodica di interventi di manutenzione e pulizia ordinaria del reticolato idrografico minore - Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente - Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale" - Rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08 - Rispetto delle condizioni sismiche previste dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e riportate, per quanto riguarda il territorio comunale, in tav. 5 - Gli interventi edificatori non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità - Gli interventi edificatori che interessino il sottosuolo (locali interrati) dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi per stabilire la profondità della falda idrica e della sua escursione stagionale - Nella classe IIa2 andrà posta particolare attenzione, in fase di urbanizzazione, alla limitazione della profondità di imbasamento degli edifici in modo tale da non interferire con la falda acquifera superficiale - Nella classe IIa3 la realizzazione di nuove opere ed edificazioni verrà in ogni caso condizionata da specifiche indicazioni tecniche quali il divieto di formazione di piani interrati, il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis, affinché le stesse risultino compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti - Nella classe IIb gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti
IIa2 	Porzioni di territorio con caratteristiche simili a quelle della classe IIa1 nelle quali, tuttavia, si rileva la presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e di una falda acquifera superficiale		
IIa3 	aree di fondovalle potenzialmente inondabili con acque a bassa energia e tiranti idrici modesti (h<40 cm)		
IIb 	porzioni del territorio ubicate su versanti a moderata acclività dove sono possibili modesti e puntuali fenomeni di instabilità legati alle normali dinamiche di versante		

<p>IIIa</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MEDIA A MOLTO ELEVATA</p> <p>Aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad energia medio-elevata</p>	<p>Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti</p>	<p>- Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Sono anche consentiti interventi di sopraelevazione delle strutture esistenti e ampliamenti finalizzati alle pertinenze delle attività agricole.</p> <p>Previa fattibilità, estesa anche all'eventuale via d'accesso, accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 14/01/08, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dai fattori di pericolosità.</p> <p>- Per le aree ricadenti nelle aree in frana (FA,FQ.) nei settori di pertinenza torrentizia anche per le attività agricole è fatto divieto di nuove edificazioni.</p>
<p>IIIb2</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA</p> <p>Porzioni di territorio ricadenti in aree di conoidi protette da opere longitudinali e trasversali e aree di fondovalle limitrofe.</p>	<p>Lotti di completamento e aree di frangia inedificati gravati da condizionamenti non determinanti. I caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato.</p>	<p>i caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato del sito di imposta delle costruzioni e della situazione locale al contorno a cui dovranno essere adeguate le soluzioni progettuali mantenendo le limitazioni ed i vincoli eventualmente derivanti. Tale analisi dovrà comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica delle condizioni locali di fondazione e della soggiacenza della eventuale falda tramite sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e/o indagini geofisiche e/o analisi di laboratorio per definirne i parametri geotecnici; - verifica della funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A del P.A.I.; - analisi geoidrologica basata su appositi ed aggiornati rilievi atti ad accertare la funzionalità delle attuali opere di protezione rispetto alla rete idrografica di riferimento.

<p>IIIb3</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA</p> <p>Porzioni di territorio ubicate sul fondovalle in corrispondenza di aree di pertinenza torrentizia o della rete idrografica minore o sulle porzioni medio- apicale delle conoidi</p>	<p>Porzioni di territorio edificate o ai margini di zone urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica legati a fenomeni alluvionali sono tali da imporre condizione di particolare attenzione che si potranno concretizzare con un adeguato sistema di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di protezione esistenti (vedi cronoprogramma di monitoraggio).</p>	<p>A seguito di opportune indagini di dettaglio per valutare la fattibilità geologica, geotecnica e idraulica, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di pertinenze, anche non contigue all'abitazione, quali box, ricovero attrezzi ecc. - Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (previa dimostrazione delle cautele da assumere, congiuntamente all'intervento, per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti) - Nel caso di modesti interventi può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio. <p>A seguito dell'avvio del cronoprogramma di monitoraggio delle opere di protezione esistenti sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.</p>
<p>III indifferenziata</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MEDIA A MOLTO ELEVATA</p> <p>Aree di versante a stabilità incerta</p>	<p>Estesi versanti montani non edificati o con presenza di rare edificazioni e borgate isolate. L'identificazione di eventuali situazioni locali meno pericolose potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata a eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio</p>	<p>Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIa. Per le aree edificate vale quanto prescritto nella Classe IIIb3.</p>

ASPETTI PRESCRITTIVI DI CARATTERE GENERALE VALIDI PER TUTTE LE CLASSI E SOTTOCLASSI:

- Sono ovunque ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore
- La raccolta e lo smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto edificabile andrà eseguita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, considerato il possibile incremento che gli interventi in progetto comporterebbero al coefficiente udometrico e prevedendo misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".
- Si prescrive in ogni caso il rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08, della Legge 2/2/1974, n.064, della circolare del P.G.R. del 7/3/1989 n.5/GEO/P e dell'ordinanza P.C.M. n.03274/2003 e s.m.i.
- Nelle aree di Classe III Indifferenziata, IIIa e IIIb e relative sottoclassi per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R.56/77
- I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia
- La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni e/o pozzi assorbenti associati a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della Del.Com.Min. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006 "Testo unico in materia ambientale"
- Per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, a tutti i corsi d'acqua naturali si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10,00 dal piede dell'argine o della sponda naturale, per i corsi d'acqua artificiali tale fascia è ridotta a metri 5,00 .

STUDIOK

Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento ottobre 2024)

-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
-  Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciale
-  Segno convenzionale di unione
-  Flusso scorrimento acque
-  Riporti particelle
-  Linee varie

Piano Regolatore vigente - Tavola dei vincoli

-  A* Centro Storico
-  Fascia di rispetto di 150m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art.142 "Aree tutelate per legge" comma 1 lett.c)
-  Territori percorsi o danneggiati dal fuoco (D.Lgs. 42/2004 - art.142 "Aree tutelate per legge" comma 1 lett.g)
-  (D.Lgs. 42/2004 - art.142 "Aree tutelate per legge" comma 1 lett.h)
-  Zone di interesse archeologico tutelato (D.Lgs. 42/2004 - art.142 "Aree tutelate per legge" comma 1 lett.m)
-  Zone di interesse archeologico Art.10 D.Lgs. 42/2004
-  Zone di interesse archeologico Art.45 D.Lgs. 42/2004
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Area soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
-  Fasce di rispetto stradali
-  Fasce di rispetto di prese idriche
-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta
-  ZRR - Zona di Rispetto Ristretta
-  ZRA - Zona di Rispetto Allargata
-  SIC IT1110081 Monte Musinè e Laghi di Caselette

Piano Regolatore vigente - Azzonamento

-  A* Centro storico
-  A Antichi nuclei
-  AS Aree turistico sportive
-  B Aree residenziali di completamento in zona collinare

-  B1 Aree residenziali di completamento in zona precollinare
-  B2 Aree residenziali di completamento a volumetria consolidata
-  C Aree residenziali di completamento
-  C* Aree residenziali di nuovo impianto
-  C1* Area residenziale e terziaria di nuovo impianto
-  D1 Aree industriali ampiamente edificate
-  D2 Aree industriali inedificate di nuovo impianto
-  D3 Aree industriali totalmente edificate
-  D3.1 Aree industriali e commerciali
-  EB1 Annucleamenti rurali abbandonati, da recuperare alle moderne funzioni di residenza
-  EB2 Annucleamenti rurali assoggettati alla zona IIIb2
-  EB3 Annucleamenti rurali assoggettati alla zona IIIb3
-  EC Annucleamenti commerciali
-  E Aree agricole
-  FV Aree di rispetto ambientale
-  H Aree artigianali
-  H* Aree artigianali innovative
-  S Spazi pubblici esistenti
-  SP Spazi pubblici in progetto
-  GUp Strade urbane principali
-  GUs Strade urbane secondarie
-  GEv Strade extraurbane vicinali
-  GEp Strade extraurbane principali
-  GEc Strade extraurbane comunali
-  Corsi d'acqua
-  Limite aree soggette a PEC obbligatorio
-  Perimetrazione zona A1
-  Vpr Verde Privato
-  Porzioni di territorio in classe IIIa
-  Porzioni di territorio in classe IIIb2
-  Porzioni di territorio in classe IIIb3
-  ES Aree destinate ad impianti ricreativi, sportivi e tempo libero
-  Potenziamento del servizio idrico integrato

STUDIOK