NORMATIVA URBANISTICA:

Come risulta da piano regolatore, il compendio oggetto d'esecuzione si colloca in "TESSUTI EDIFICATI SATURI " Art. 3.2.2 N.T.A.

Gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, i parametri ecc. risultano individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate.

Dal punto di vista geologico l'area risulta di tipo "IIB" (Aree subpianeggianti formateformate da terreni a granulometria grossolana, spesso sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto, talvolta con falda freatica molto superficiale e possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia in occasione di piene torrentizie eccezionali o difficoltà di drenaggio in locali aree depresse).

Valutazione di pericolosità: Pericolosità moderata

Interventi ammessi: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) e s.m.i.Per completezza vedi N.G.T. capitolo 11 articolo 9

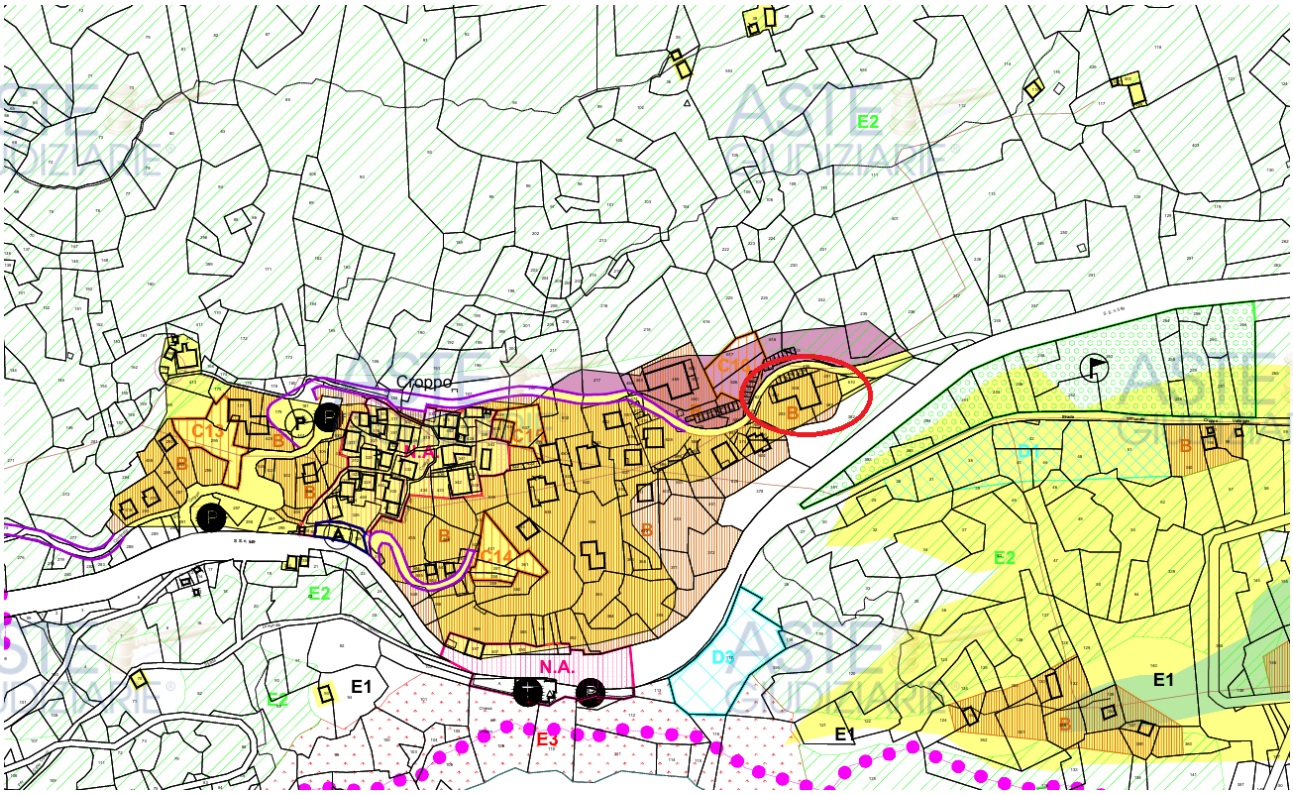
Condizioni per l'utilizzazione urbana: Condizionata all'esecuzione di interventi di riassetto locale e/o al rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.G.T., con particolare riferimento agli aspetti geoltecnici delle fondazioni

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



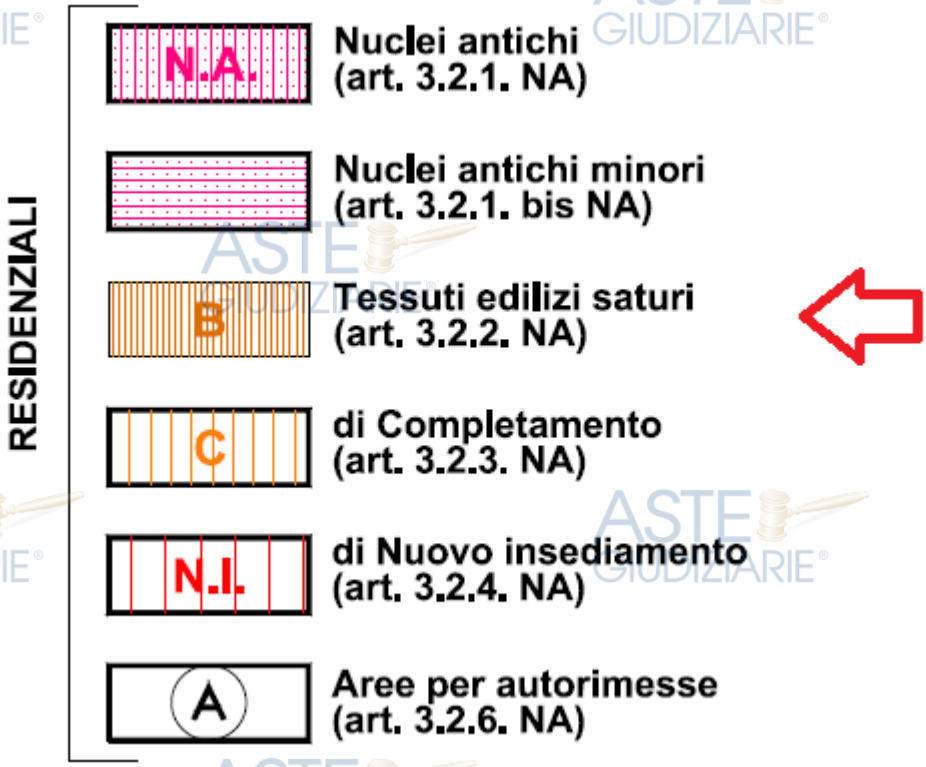
ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PRG

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5



Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio;
- nell'area "B" indicata con asterisco (*) sulla Tav. P2a, in Località Pontegrande nel Comune di Bannio Anzino, è ammesso l'insediamento di attività sportive e per il tempo libero di uso pubblico, a gestione anche privata, quali campi da tennis, calcetto polivalente, mini-golf.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con soprelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
  20% della superficie utile lorda esistente della costruzione (Sul) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.
  Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sul non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo = 80%
- H : altezza massima = 10.00 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- standards urbanistici se topograficamente indicati, in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo pari a 5,00 mq./120 mc.;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE1 in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti nel contesto;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi ammessi su edifici confinanti con aree di P.R.G.I. classificate "NA - Nuclei antichi" e "NAM - Nuclei antichi minori" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00), è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Classe	Sottoclasse	Simbolo	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA		VALUTAZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO IN RELAZIONE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA					IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA E INTERVENTI AMMESSI	
						Possibilità di eliminazione o minimizzazione del rischio in atto sulle aree urbanizzate o del rischio potenziale connesso con nuove urbanizzazioni.					
			Agente geomorfologico prevalente	Valutazione di pericolosità	Presenza di edificazioni, loro vulnerabilità e valutazione del rischio in atto	Attraverso interventi globali (Piani di Riassetto idrogeologico)	Attraverso il controllo e la manutenzione periodica delle opere di difesa esistenti	Attraverso interventi locali di riassetto	Attraverso il rispetto di norme tecniche	Condizioni per l'utilizzazione urbanistica	Interventi ammessi
I			Porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.88								
			Aree sulle quali non sono stati evidenziati particolari pericoli e non sono presenti condizioni geotecniche penalizzanti.	Pericolosità irrilevante.	Aree sia inedificate che edificate senza particolari problematiche geologiche. Rischio irrilevante.	Non necessari	Non necessari	Non necessari	Non necessario	Nessuna particolare condizione salvo il rispetto del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3274/2003	Sono ammessi tutti i tipi di interventi di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e s.m.i. Per completezza vedi N.G.T., capitolo 11, art. 6.
II			Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.88, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante								
	IIa		Versanti caratterizzati sia da acclività media con modesta propensione al dissesto e presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, sia da acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante stabile in massa ma con locali disarticolazioni superficiali.	Pericolosità moderata	Aree sia inedificate che edificate con locali modeste problematiche geologiche. Rischio moderato.	Non necessari	Non necessari	Necessari in alcuni casi	Necessario per quanto concerne le nuove edificazioni.	Condizionata all'esecuzione di interventi di riassetto locale e/o al rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.G.T., con particolare riferimento alle verifiche di stabilità locale e alle opere di scavo e di sostegno.	Sono ammessi tutti i tipi di interventi di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e s.m.i. Per completezza vedi N.G.T., capitolo 11, art. 8.
	IIb		Aree subpianeggianti formate da terreni a granulometria grossolana, spesso sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto, talvolta con falda freatica molto superficiale e possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia in occasione di piene torrentizie eccezionali o difficoltà di drenaggio in locali aree depresse.	Pericolosità moderata	Aree sia inedificate che edificate con problemi geotecnici di tipo fondazionale. Rischio moderato.	Non necessari, ma possibili sulle aree circostanti di classe III, con effetti positivi sulle aree di classe IIb.	Non necessari	Necessari in alcuni casi sugli edifici esistenti.	Necessario per quanto concerne le nuove edificazioni.	Condizionata all'esecuzione di interventi di riassetto locale e/o al rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.G.T., con particolare riferimento agli aspetti geotecnici delle fondazioni.	Sono ammessi tutti i tipi di interventi di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e s.m.i. Per completezza vedi N.G.T., capitolo 11, art. 9.

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009