

PGT AVERARA

RELAZIONE SUL PIANO DELLE REGOLE

ELABORATO 27

PDR 07



COMUNE DI AVERARA

Provincia di Bergamo



IL SINDACO
Mauro Egman

IL SEGRETARIO
Marcello Iacopino

GRUPPO DI LAVORO

AGRI.TE.CO. s.c.
www.agriteco.com



dott. Alessandro Vendramini

Progettazione urbanistica
dott.urb. Alessandro Calzavara
dott.urb. Federico Zoccarato

VAS- VIC- Paesaggistica
dott. Francesca Pavanello
ing. Angela Zanella
arch. Paola Barbato
dott. Alberto Marin

Aspetti geologici
geol. Bruno Monopoli

AGOSTO 2012

COMUNE DI AVERARA (BG)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- 1. ASPETTI GENERALI - pag. 4**
 - 1.1. CONTENUTI DEL PGT - pag. 4**
 - 1.2. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE - pag. 4**
 - 1.2.1. OBIETTIVI E STRATEGIE - pag. 4**
 - 1.2.2. CONTENUTI - pag. 5**
 - 1.2.3. ARTICOLAZIONE - pag. 5**
 - 1.2.4. RAPPORTI CON I PIANI DI SETTORE - pag. 6**
 - 1.2.5. NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE - pag. 7**
 - 1.3. NORME DEROGATORIE E TRANSITORIE - pag. 7**
 - 1.3.1. SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE - pag. 7**
 - 1.3.2. DEROGHE - pag. 7**
 - 1.3.3. MISURE DI SALVAGUARDIA - pag. 7**
 - 1.3.4. REALIZZAZIONI IN CORSO - pag. 7**
 - 1.3.5. EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA - pag. 8**
- 2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI - pag. 8**
 - 2.1. DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE - pag. 8**
 - 2.2. DISTANZE - pag. 11**
 - 2.3. FASCE DI RISPETTO - pag. 12**
 - 2.4. DESTINAZIONI D'USO - pag. 14**
 - 2.4.1. La destinazione d'uso - pag. 14**
 - 2.4.2. I mutamenti di destinazione d'uso - pag. 16**
 - 2.5. SOTTOTETTI - pag. 16**
 - 2.6. RICOMPOSIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI - pag. 17**
 - 2.7. COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI - pag. 17**
 - 2.8. VARIAZIONI ESSENZIALI - pag. 18**
- 3. ATTUAZIONE DEL PIANO - pag. 19**
 - 3.1. ARTICOLAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI - pag. 19**
 - 3.1.1. INTERVENTI - pag. 19**
 - 3.1.2. PIANI ATTUATIVI - pag. 19**
 - 3.1.3. PROGETTI STRATEGICI - pag. 19**
 - 3.2. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - pag. 20**
 - 3.2.1. Manutenzione ordinaria - pag. 20**
 - 3.2.2. Manutenzione straordinaria - pag. 20**
 - 3.2.3. Restauro e risanamento conservativo - pag. 20**
 - 3.2.4. Ristrutturazione edilizia - pag. 20**

- 3.2.5. Nuova costruzione - pag. 21
 - 3.2.6. Ristrutturazione urbanistica - pag. 21-
 - 3.2.7. Telecomunicazioni - pag. 21
 - 3.3. DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO - pag. 21
 - 3.3.1. RESTAURO - pag. 21
 - 3.3.2. RISANAMENTO - pag. 22
 - 3.3.3. RICOSTRUZIONE FILOLOGICA - pag. 22
 - 3.3.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - pag. 22
 - 4. DISCIPLINA DEI SISTEMI URBANISTICI - pag. 23
 - 4.1. GENERALITA' - pag. 23
 - 4.2. IL SISTEMA DELLA RESIDENZA - pag. 23
 - 4.2.1. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - pag. 23
 - 4.2.1.1. AREE LIBERE / SCOPERTE ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - pag. 24
 - 4.2.1.2. CONTESTI FIGURATIVI - pag. 25
 - 4.2.1.3. DISCIPLINA BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO - pag. 25
 - 4.2.1.4. AMBITI DEGRADATI - pag. 25
 - 4.2.2. LA CITTA' CONSOLIDATA - pag. 25
 - 4.2.3. AREE DI TRASFORMAZIONE - pag. 27
 - 4.2.4. EDIFICAZIONE SPARSA - pag. 27
 - 4.3. IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE - pag. 27
 - 4.3.1. IL PRODUTTIVO CONSOLIDATO - pag. 27
 - 4.3.2. AREE DI TRASFORMAZIONE - pag. 27
 - 4.4. IL SISTEMA AGRO-SILVO-PASTORALE - pag. 28
 - 4.4.1. AMBITI AGROAMBIENTALI DI TRANSIZIONE - pag. 28
 - 4.4.2. AMBITI AMBIENTALI – AREE BOScate E ALPEGGIO – CLASSIFICATI QUALI AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA - pag. 28
 - 4.4.3. SISTEMA DELLE BAITE - pag. 28
 - 4.4.4. AREE BOScate DI TRANSIZIONE - pag. 29
 - 4.5. IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA - pag. 29
 - 4.5.1. I SERVIZI ESISTENTI - pag. 29
 - 4.5.2. IL SISTEMA DEL TORRENTE MORA - pag. 29
 - 4.5.3. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO - pag. 30
 - 4.6. IL SISTEMA DELLA MOBILITA' - pag. 31
 - 4.6.1. LA RETE VIARIA - pag. 31
 - 4.6.1.1. LA VIABILITA' ORDINARIA - pag. 31
 - 4.6.1.2. PERCORSI STORICI E AGRO-SILVO-PASTORALI - pag. 31
 - 4.6.2. I PARCHEGGI - pag. 31
 - 4.6.2.1. PUBBLICI - pag. 32
 - 4.6.2.2. PRIVATI - pag. 32
5. QUALITA' INSEDIATIVA: SICUREZZA, AMBIENTE E PAESAGGIO - pag. 32
 - 5.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE - pag. 32
 - 5.2. COMPENSAZIONI AMBIENTALI - pag. 33
 - 5.3. PREVENZIONE DEL RISCHIO RADON - pag. 33

- 5.4. IMPIANTI PER TELEFONIA MOBILE - pag. 35
- 5.5. EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO - pag. 35
- 5.6. ESAME DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI - pag. 35
- 5.7. DECORO AMBIENTALE - pag. 35
- 6. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA - pag. 36
 - 6.1. CARTA DI FATTIBILITÀ PER LE AZIONI DI PIANO - pag. 36
 - 6.2. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE - pag. 37

1. ASPETTI GENERALI

1.1. CONTENUTI DEL PGT - La pianificazione urbanistica comunale disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica del territorio comunale, determinando regole per l'uso dei suoli secondo criteri che, promuovendo uno sviluppo sostenibile e durevole, garantiscano l'efficienza ambientale, la competitività, la prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela delle identità storico - culturali, il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea, al fine di migliorare la qualità della vita.

Essa si esplica mediante il piano di governo del territorio (PGT) che si articola nel documento di piano, nel piano dei servizi e nel piano delle regole, di cui fanno parte integrante le presenti norme di attuazione (NA). Tale pianificazione attua i principi metodologici della partecipazione, del confronto e della concertazione, conformandosi inoltre al principio della sussidiarietà e coerenza, anche rispetto alle previsioni della strumentazione urbanistica sovraordinata.

Le disposizioni del PGT prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni contenute nei regolamenti comunali in vigore, regolamento edilizio (RE) compreso.

1.2. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE – Sono così individuabili:

1.2.1. OBIETTIVI E STRATEGIE – Il Piano persegue nel suo complesso i seguenti obiettivi:

- il contenimento delle trasformazioni fisiche del territorio, al fine di preservare il patrimonio paesaggistico ambientale esistente;
- riqualificazione dell'edificato esistente, al fine di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare il diffuso patrimonio storico presente;
- riqualificazione dei margini dell'insediamento, in modo da rispondere ad esigenze espresse ed a caratterizzare il rapporto tra edificato e non edificato;
- valorizzazione dei nuclei storici minori, soprattutto con funzionalità turistiche, in modo da contrastare il fenomeno dell'abbandono e del degrado;
- contenimento dell'avanzamento delle superfici boscate, in modo da favorire la biodiversità, ridurre il rischio incendi e favorire il reinsediamento di attività produttive, quali agricoltura ed attività connesse al tempo libero;
- promozione degli alpeggi, sia dal punto di vista dell'allevamento che turistico, al fine di mantenere queste strutture territoriali nelle loro caratteristiche;
- favorire l'ospitalità diffusa, strategia per aumentare le opportunità di rivitalizzazione socio-economica ed il recupero del patrimonio edilizio in stato di abbandono;
- favorire l'escursionismo, attraverso la creazione di attrezzature dedicate e il potenziamento delle esistenti, visto come momento di rivivificazione economica del territorio;
- valorizzazione delle risorse idriche presenti, soprattutto in funzione turistico / escursionistica ed idroelettrica.

Le norme seguenti vanno pertanto interpretate in funzione del raggiungimento di tali obiettivi, così come le azioni e gli interventi sul territorio dovranno essere improntati a tali generali principi.

1.2.2. CONTENUTI – Il Piano delle Regole applica i disposti di cui agli artt. 10 e 10 bis della LR 12/2005, definendo all'interno dell'intero territorio comunale i nuclei di antica formazione, il tessuto urbano consolidato, le aree soggette a trasformazione urbanistica, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Esso determina inoltre le modalità di intervento, di valorizzazione / tutela dell'esistente e identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione.

1.2.3. ARTICOLAZIONE – il Piano delle Regole si articola nei seguenti elaborati:

- PR01 Piano delle Regole (1:10.000)
- PR02 Piano delle Regole (1:5.000)
- PR03 Vincoli sovraordinati
- PR04 Vincoli di livello comunale
- PR05 Gradi di intervento A
- PR06 Gradi di intervento B
- PR07 Relazione sul Piano delle Regole

Il piano delle Regole si relaziona con gli altri strumenti che compongono il PGT, da cui mutua i contenuti specialistici e le specifiche previsioni, articolati nei seguenti elaborati, soggetti agli aggiornamenti e revisione di legge:

QC Quadro Conoscitivo

- 01_Inquadramento territoriale
- 02_Altimetria
- 03_Uso del suolo
- 04_Uso del suolo agro-forestale
- 05_Attitudini forestali
- 06_Alpeggi e malghe
- 07_Viabilità e sentieri
- 08_Criticità territoriali
- 09_Vincoli sovraordinati
- 10_Sistema ambientale e rete ecologica
- 11_Sensibilità paesistica
- 12_Carta del paesaggio
- 13_Pianificazione sovraordinata
- 14_Pianificazione locale
- 15_Relazione sul Quadro Conoscitivo

DP Documento di Piano

- 01_Schema strategico
- 02_Documento di Piano
- 03_Relazione sul Documento di piano

PDS Piano dei Servizi

- 01_Piano dei Servizi
- 02_Relazione del Piano dei Servizi

PUGSS Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo

- 01_Reti Tecnologiche

VAS Valutazione Ambientale Strategica

- 01_Rapporto Ambientale
- 02_Sintesi non tecnica

VIC Valutazione di Incidenza

- 01_Valutazione di Incidenza

RP Relazione Paesaggistica

- 01_Relazione Paesaggistica

GEO Allegati di piano: Analisi Geologiche

- 01_Geologia
- 02_Idrogeologia
- 03_Vincoli
- 04_Sintesi
- 05_Pendenze
- 06_Fattibilità
- 07_Pericolosità sismica
- 08_Relazione Geologica

PN Allegati di piano: Piano Naturalistico

- 01_Piano Naturalistico Comunale
- 02_Unita ambientali
- 03_Classi di valore naturalistico
- 04_Valutazione
- 05_Sviluppo naturalistico

1.2.4. RAPPORTI CON I PIANI DI SETTORE – I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione

paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.2.5. NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE – Le presenti norme attuative (NA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesima efficacia e obbligatorietà. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde. I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi. Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

1.3. NORME DEROGATORIE E TRANSITORIE – Sono identificate come segue:

1.3.1. SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE – Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici storico/testimoniali. Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

1.3.2. DEROGHE – I poteri di deroga possono essere esercitati solo nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge, con particolare riferimento all'art. 40 della LR 12/2005 ed ai casi speciali previsti dalla stessa legge.

1.3.3. MISURE DI SALVAGUARDIA – Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005, si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

1.3.4. REALIZZAZIONI IN CORSO – I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione, i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati e le DIA inoltrate mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

1.3.5. EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA – L'Amministrazione Comunale, ove non ostino motivi di ordine igienico-sanitario, ambientale o di altra natura, e fatti salvi i diritti di terzi eventualmente preesistenti, può autorizzare l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in zona agricola o in zona artigianale all'atto dell'adozione del PGT sino al 15% del volume già edificato, oltre all'ampliamento di edifici industriali ed artigianali esistenti in zone non produttive all'atto della adozione del PGT sino al 15% del volume già edificato. Tali edifici ed i relativi ampliamenti devono essere realizzati su area di proprietà del richiedente alla data di adozione del PGT, inoltre non devono compromettere la realizzabilità delle previsioni urbanistiche, non pregiudicare la sistemazione della zona, non aggravare la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la stessa e siano attività compatibili. L'autorizzazione ha carattere di "una tantum" e può essere rilasciata una sola volta nel periodo dei cinque anni successivi alla data di approvazione del PGT; decorso tale termine non potrà più essere rilasciata alcuna autorizzazione ai sensi del presente articolo.

2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

2.1.DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE – Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

(St) Superficie territoriale: superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa, misurata al netto delle strade pubbliche esistenti, è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut. Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un determinato piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

(Sf) Superficie fondiaria: è la superficie disponibile del lotto edificabile, asservita all'edificio, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Dt) Densità territoriale: rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

(Df) Densità fondiaria: rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

(Sc) Superficie coperta: è la superficie in mq della proiezione ortogonale sul piano orizzontale del perimetro esterno di un edificio. Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate (la parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta), le pensiline di ingresso qualora non superino i 10 mq di superficie, i fabbricati accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivata a prato ed inseriti

adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto. In zona agricola sono escluse le aie, le concimaie e le serre di coltura. Per gli edifici produttivi, sono esclusi dal computo gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3.

(V) Volume degli edifici: è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie per l'altezza lorda, relativamente a ciascun piano. L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentato dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti; per l'ultimo piano, dalla differenza delle quote dell'estradosso del soffitto e del rispettivo pavimento. Nel caso di mansarde, per le parti con solaio inclinato, si considera l'altezza media misurata all'estradosso della struttura di copertura. Il volume edilizio comprende anche il volume di avancorpi o balconi chiusi, oltre ai piani seminterrati di eventuali vani adibiti ad abitazioni, uffici o attività produttive. Negli altri casi deve essere computato soltanto il volume corrispondente alla parte dell'edificio emergente fuori terra. Nel computo del volume sono escluse le autorimesse al servizio della residenza fino al soddisfacimento delle dotazioni di cui alla legge 122/1989; sono inoltre esclusi i porticati e le gallerie pedonali aperte e soggette a pubblico transito, oltre ai volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde, quanto siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio, quali serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, vani scala al di sopra della linea di gronda.

Per quanto attiene lo spessore degli elementi orizzontali e delle murature perimetrali da utilizzarsi per il calcolo del volume, trovano applicazione le disposizioni contenute nella L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.

(H) Altezza degli edifici: si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso di attici si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'intradosso. Nel caso di scivolo di ingresso a box interrati non si terrà conto della maggiore altezza della facciata in quel punto, sempre che la larghezza dello scivolo stesso sia inferiore a m. 3,50. Nel caso di edifici contigui o di costruzione di corpi articolati, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. L'altezza degli edifici disposti a filo strada verrà misurata a partire dalla quota media del marciapiede stradale antistante, ed in mancanza di esso dal punto fisso di livello fornito dall'autorità comunale.

Negli edifici assoggettati a tipi di intervento di Risanamento conservativo (Rc) e Restauro (Re), ai fini dell'applicazione della normativa di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 e s.m.i., per altezza massima si intende quella esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole il punto più elevato è così stabilito:

- a) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali principali/secondarie la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;
- b) per un edificio con tetto a volta: la quota d'intradosso misurata a 1/3 dall'imposta;
- c) la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico o pannelli segnaletici, quando superino m. 1,50 dall'intradosso secondo la lettera a.

Non vengono considerate le altezze di serbatoi, silos, ciminiere e volumi tecnici in genere.

Per ogni ulteriore prescrizione e specificazione relativa alla regolamentazione ed alle modalità di calcolo in materia di altezza, anche in relazione a quanto sopra definito, si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

(P) Numero dei piani fuori terra: tale parametro deve essere computato in relazione al solido emergente dal terreno dopo la sistemazione che dovrà essere specificata dai disegni di progetto. Non sono considerati piani fuori terra i piani seminterrati con meno del 50% del perimetro fuori terra e comunque non adibiti (anche solo parzialmente) ad abitazioni, uffici o attività produttive; Non sono, inoltre, considerati piani fuori terra i piani sotterranei non adibiti ad abitazioni, uffici o attività produttive.

(Rc) Rapporto di copertura: è il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($R = Sc / Sf \times 100$).

(Sd) Superficie permeabile drenante: parte di superficie del lotto da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto (sono quindi esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili). La Sd si determina in rapporto percentuale alla superficie fondiaria (o territoriale, nel caso di piano attuativi) in base alla prescrizione di piano per l'area di intervento. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà sempre avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, da non adibirsi a posto macchina o ad altri tipi di deposito, non inferiore al 30% nelle zone residenziali ed al 15 % nelle zone produttive, commerciali e terziarie. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nelle zone del tessuto consolidato e nei nuclei di antica formazione tali parametri costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, salvo in occasione di intervento in lotti liberi, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente; qualora ciò non risulti attuabile sarà possibile ottenere deroga a tale indicazione esclusivamente a seguito di adeguata motivazione.

Superficie minima: al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT, in assenza di diverse prescrizioni nel Regolamento Edilizio, la superficie minima delle unità immobiliari ad uso residenziale non potrà essere inferiore ad una superficie utile netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 42 mq riferita agli spazi agibili.

Area di pertinenza: L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole, tali indici operano dalla data di adozione delle presenti norme. Un'area di pertinenza è satura quando siano state esaurite le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione su di essa degli indici prescritti. In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria verificata sul lotto residuo, in favore di lotti confinanti compresi urbanistica nel medesimo sistema funzionale, le aree edificate o meno, fermo restando il rispetto dei limiti H, Rc e So. L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, la relativa area di pertinenza. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici. Il Comune richiede, a cura e spese del proprietario, la trascrizione del vincolo di pertinenza all'atto del rilascio dell'atto autorizzativo. Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, si considera area di pertinenza degli

edifici esistenti, l'area di proprietà alla data di adozione del Piano stesso. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse.

Area libera: si considera libera un'area inedificata che non risulti stralciata, assentita o vincolata dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate, e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori. Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.

2.2.DISTANZE – Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dal rispetto delle distanze qui di seguito definite:

(Dc) Distanza dai confini: è la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT. E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso. Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi. Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 2,00 (esclusi i canali di gronda); in tale caso la verifica di Dc va effettuata al netto della sporgenza non computata. Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

(De) Distanza tra edifici: è la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata a squadra fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio. Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, fatte comunque salve le prescrizioni delle prevalenti leggi vigenti:

Nuclei di antica formazione: per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Città consolidata: negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente. In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Per

i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Ambiti di Trasformazione: è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi all'interno del Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

(Ds) Distanza dalle strade: è la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata sulla normale al ciglio stesso. Ai sensi del Nuovo Codice della Strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal Nuovo Codice della Strada le distanze minime tra i fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari o per le strade poderali, vicinali o private in zona agricola), sono le seguenti:

all'interno del perimetro del centro abitato:

- ml 5 per le strade di tipo F – strade residenziali
- ml 7,5 per le strade di tipo E – strade di quartiere

all'esterno del perimetro del centro abitato:

- ml 10 per le strade di tipo F vicinali
- ml 20 per le strade di tipo F comunali
- ml 30 per le strade di tipo C.

Nel centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve specifiche prescrizioni del Piano delle Regole o nei Piani Attuativi. Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti. Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, gronde, pensiline, purché la sporgenza del filo dell'edificio non sia superiore a ml 2,00. Sono computabili, ai fini del raggiungimento dell'arretramento richiesto, gli spazi pedonali o di parcheggio di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

2.3.FASCE DI RISPETTO – Ogni trasformazione urbanistico-edilizia è tenuta al rispetto delle seguenti fasce:

Fasce di rispetto stradale: sono di regola destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento od alla rettifica di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione. In tali aree sono consentite opere a carattere manutentivo mentre è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti. E' consentita, a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di servizio e di rifornimento

per autoveicoli. In tali fasce possono essere ricavate aree verdi, pubbliche o private; è comunque obbligatoria la manutenzione del verde esistente. Possono inoltre essere realizzati parcheggi pubblici o privati, questi ultimi esclusivamente a soddisfazione di manifeste carenze ed esclusivamente nei nuclei di antica formazione e nella città consolidata, previa dimostrazione del rispetto dello stato dei luoghi e della sicurezza della circolazione stradale, impregiudicati i diritti di terzi.

Fasce di rispetto delle risorse idropotabili: per un raggio di ml 10,00 intorno a sorgenti, punti di presa e pozzi, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano sono consentite esclusivamente opere di presa e le relative costruzioni di servizio, ed è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi. Per una ulteriore fascia di ml. 200,00 dal punto di captazione, oltre all'edificazione è vietata qualsiasi attività che possa influenzare negativamente sulla qualità dell'acqua, come dispersioni di reflui, fanghi, liquami, l'accumulo e lo spandimento di fertilizzanti, pesticidi e similari, la discarica e lo stoccaggio di materiali come rifiuti, sostanze pericolose, rottami e similari, oltre al pascolo lo stazzo di animali.

Fasce di rispetto fluviale: ai sensi R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e s.m.i., le distanze minime dei fabbricati dai corsi d'acqua deve essere di ml. 10,00; lungo il torrente Mora ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 si individua una fascia di rispetto di ml. 150,00, all'interno della quale si applicano i disposti e le procedure di cui al Capo II° del succitato decreto legge.

Fasce di rispetto cimiteriale: sono individuate con apposita grafia nel Piano delle Regole; sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed agli spazi ad esse circostanti. In tali aree sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

Fasce connesse ad infrastrutture tecnologiche: il PGT individua la localizzazione dei principali impianti tecnologici, ovvero impianti per la produzione e la distribuzione energetica, impianti per le telecomunicazioni, impianti di depurazione di acque luride, ecc.. Essi potranno essere insediati anche in deroga ad eventuali vincoli e/o destinazioni di Piano, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi progetti, che costituiscono variante ai sensi della L.R. 12.09.1983 n.70, ed individuano le fasce di rispetto in funzione del progetto e della normativa vigente. In ogni caso, potrà essere sempre consentita, anche senza la deliberazione di cui sopra, la realizzazione cabine elettriche secondarie e linee elettriche di distribuzione, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e relative eventuali prescrizioni e/o procedure. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 16.08.1982 n. 52, e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui alla Legge 28.01.1977. Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT rappresentano le Distanze di Prima Approssimazione determinate dal Gestore Terna Spa sulla base della normativa vigente. Sulle fasce sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con la specifica normativa vigente, in particolare l'r 52 del 16.08.1982, il DPCM 08.07.2003 ed in particolare il DM 29.05.2008 - Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti – e s.m. e i..

2.4.DESTINAZIONI D'USO – Sono così definite e regolamentate:

2.4.1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- **Principali:** sono le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- **Complementari:** sono gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione dei parcheggi (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- **Compatibili:** sono gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione dei parcheggi. Gli usi e le funzioni anche se ad iniziativa privata che costituiscano attrezzature e servizi, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino concretamente e di fatto compatibili con la destinazione principale.

Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili per i diversi sistemi in cui è articolato il territorio comunale comprendono:

A) Sistema della residenza:

Destinazione principale: residenziale

Destinazioni complementari/compatibili:

- esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<150mq),
- attività artigianali di piccola entità (<250mq) e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- attività artigianali di servizio costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe) alle medesime condizioni di cui al precedente punto e anche ai piani superiori degli edifici;
- attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive

- attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

B) Sistema della produzione:

Destinazione principale: produttivo

- industrie, artigianato, officine;
- magazzinaggi, depositi, distribuzione, logistica;
- laboratori, ricerca.

Destinazioni complementari/compatibili:

- uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale;
- attività commerciali di vendita al dettaglio;
- studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

C) Sistema agro silvo pastorale:

Destinazione principale:

- agricola, silvicola e di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature e residenze;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli entro i limiti previsti dalla vigente legislazione;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, entro i limiti previsti dalla vigente legislazione;
- esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni complementari/compatibili:

- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, all'agriturismo e all'ospitalità in genere (bed & breakfast, albergo diffuso ...) sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo dove previsto negli elaborati di PGT;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali, salvo quanto esplicitamente previsto negli elaborati di PGT;
- le destinazioni principali del sistema secondario della trasformazione;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava; Il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.

2.4.2. I mutamenti di destinazione d’uso, conformi alle previsioni urbanistiche, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell’intervento. I mutamenti di destinazione d’uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell’interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell’articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d’uso dei beni culturali. Qualora la destinazione d’uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all’ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell’intervenuta variazione. Il mutamento di destinazione d’uso comporta il ricalcolo degli standard dovuti e il reperimento/cessione di quelli aggiuntivi connessi alla nuova funzione.

2.5.SOTTOTETTI - Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è sottoposto alla specifica normativa di cui agli artt. 63, 64 e 65 della Lr 12/2005, tenendo in particolare conto le norme per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare.

I sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene senza soprizzo o cambiamento di pendenza della copertura, e purché l’inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l’impianto architettonico dell’edificio.

Nei nuclei di antica formazione, negli edifici al di fuori della città consolidata, negli edifici di cui sono previsti come grado di intervento il restauro, il risanamento conservativo o la ricostruzione filologica, e negli edifici in ogni modo vincolati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è possibile solamente qualora vengano soddisfatti i requisiti di agibilità/abitabilità senza modificazioni delle quote di gronda, di colmo, delle pendenze di falda e senza l’apertura di nuove forometrie.

È fatto obbligo, negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, reperire spazi per parcheggi pertinenziali nelle misure previste.

2.6. RICOMPOSIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI - È sempre ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo. Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione. Tale ricomposizione volumetrica si ottiene attraverso la demolizione / ricostruzione dei volumi con la possibilità di conglobare la volumetria presente in un disegno unitario con l'edificio principale. Generalmente in tutti gli interventi (ad esclusione della manutenzione ordinaria) su edifici storico / testimoniali deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore artistico, storico e/o ambientale affaccianti sugli spazi pubblici: in questo la ricomposizione deve essere valutata in funzione del mantenimento dei caratteri architettonici e può generare, nei casi non sia possibile una coerente integrazione, credito edilizio.

2.7. COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI - Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati, piscine. La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema della residenza, con esclusione dei Nuclei di antica formazione, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per la zona, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, polycarbonato, ecc.);
- distino almeno ml. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Sono consentite, sempre con l'esclusione dei Nuclei di antica formazione, serre mobili per fini orticoli, con superficie non superiore al 2% dell'area fino ad un massimo di mq. 30.

In tutte le zone residenziali è ammessa la realizzazione di coperture, anche chiuse, dei tetti piani praticabili, ospitanti al piano immediatamente inferiore attività di servizi, pubblici esercizi o altre funzioni di pubblica utilità. Tali realizzazioni devono comunque essere a titolo precario, non sopravanzare la linea di gronda e l'allineamento degli edifici limitrofi, e sono soggette al ripristino dello stato dei luoghi al cessare della funzione che le ha generate. L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni per il rispetto di diritti di terzi e per il decoro dello stato dei luoghi

Non è ammesso, nelle zone del sistema della residenza, ogni altro genere di struttura (baracche, casette prefabbricate e similari) se non provvisorie perché dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.

In tali zone non è neppure ammessa – invece consentita in tutte le altre zone – la costruzione di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti domestici di cani o gatti, pollai, conigliere, ecc..

2.8.VARIAZIONI ESSENZIALI - Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della l.r. 12/2005;

b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:

- al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
- al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
- all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;

2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:

- al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
- al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
- all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche:

1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;

2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 della l.r. 12/2005, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità

abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

3. ATTUAZIONE DEL PIANO

3.1.ARTICOLAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

3.1.1. INTERVENTI DIRETTI – Sono tutti quegli interventi, disciplinati dalla normativa sovraordinata, a cui può essere data diretta attuazione senza la realizzazione di un piano attuativo.

3.1.2. PIANI ATTUATIVI – In via generale sono subordinati a piano attuativo i seguenti interventi:

- Le aree di trasformazione (CC C1, CC C2, AT) del sistema residenziale che prevedano la realizzazione di volumi oltre i 3.000 mc; gli interventi al di sotto di tale soglia in tali aree devono comunque realizzarsi attraverso un intervento diretto convenzionato che preveda la valutazione degli interventi e la cessione degli standard di legge e delle presenti norme;
- Le aree in trasformazione del sistema della produzione (AT) che interessino una St superiore ai 3.000 mq; gli interventi al di sotto di tale soglia in tali aree devono comunque realizzarsi attraverso un intervento diretto convenzionato che preveda la valutazione degli interventi e la cessione degli standard di legge e delle presenti norme;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi che prevedano incrementi volumetrici premiali attraverso il ricorso a piani di recupero negli Ambiti degradati di cui all'art. 4.2.1.4 o ricorrenti ai progetti strategici di cui al seguente articolo.

3.1.3. PROGETTI STRATEGICI – Sono strumenti di coordinamento (di iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata) che possono prendere la forma di interventi di promozione / marketing territoriale o, qualora comportino trasformazioni fisico funzionali del territorio, di piani attuativi, interessanti aree strategiche necessitanti particolari azioni di sostegno, individuati nei seguenti ambiti:

- Piano strategico del Torrente Mora – Sistema del Torrente Mora
- Valorizzazione dei Borghi storici – Bastianelli
- Valorizzazione dei Borghi storici – Lavaggio

Per quanto riguarda il Sistema del Torrente Mora per l'articolazione degli obiettivi e gli strumenti di attuazione si veda lo specifico art. 4.5.2.

Relativamente ai Borghi storici di Bastianelli e Lavaggio, l'obiettivo è quello di contrastare l'elevato livello di degrado fisico funzionale presente. L'intervento ammesso in tali ambiti è quello riferibile all'intervento diretto od agli ambiti degradati. Qualora per la salvaguardia, tutela e riposizionamento di tali ambiti fosse necessario intervenire su contesti più ampi di quelli meramente edilizi può essere fatto ricorso allo strumento del progetto strategico, conformantesi come piano attuativo, al fine di definire:

- Specifiche perimetrazioni e puntuali definizioni d'ambito;
- elementi da demolire, integrare, sostituire, da definirsi a seguito di attenta valutazione storico critica;
- usi e funzioni delle parti scoperte e dei contesti collegati;
- elementi di servizio, quali viabilità, parcheggi etc.;
- azioni di promozione culturale / animazione economica / attività per il tempo libero etc..

Il progetto strategico può contemplare anche elementi non compresi all'interno del PGT, e pertanto conformarsi come variante allo stesso, da approvarsi con le procedure vigenti, ovvero:

- destinazioni d'uso speciali / specifiche non contemplate ma comunque compatibili con quelle definite e con il grado di tutela degli edifici;
- volumetrie premiali, anche sotto forma di credito edilizio, comunque da valutarsi in termini di compatibilità con il contesto.

3.2.DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI – Gli interventi di trasformazione fisica del territorio da un punto di vista procedimentale sono così definiti:

3.2.1. Manutenzione ordinaria Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

3.2.2. Manutenzione straordinaria Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

3.2.3. Restauro e risanamento conservativo Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.2.4. Ristrutturazione edilizia Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3.2.5. Nuova costruzione Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 5;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

3.2.6. Ristrutturazione urbanistica Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.2.7. Telecomunicazioni L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione sono soggetti ai procedimenti di cui all'art. 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003.

3.3. DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO – Gli interventi sugli immobili nei nuclei di antica formazione sono, nel contesto del presente Piano in funzione del grado di tutela, così articolati e graduati:

3.3.1. RESTAURO: la definizione di restauro è prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla

protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

3.3.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO Gli interventi di risanamento conservativo sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempre nel rispetto dell'uso dei materiali, degli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti. Tali opere non possono comportare l'alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria. Per il risanamento igienico e distributivo è consentito l'intervento sugli spazi di scarso valore architettonico (adeguatamente documentati) anche tramite la realizzazione di nuove aperture nel limite necessario al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari. Negli interventi di risanamento conservativo è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni prive di valore. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose e documentate analisi storico-filologiche che evidenzino gli elementi di valore intrinseco dell'edificio.

3.3.3. RICOSTRUZIONE FILOLOGICA La ricostruzione filologica riguarda edifici diruti o ruderi nei quali è consentito l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti e di volume, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopraddetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima. È consentito l'accorpamento dei volumi accessori qualora questi risultino essere superfetazioni al nucleo originario; anche quando non sia previsto l'accorpamento dei volumi, è fatto obbligo di demolizione delle superfetazioni.

3.3.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio (rifacimento della copertura, sostituzione di strutture murarie fatiscenti, modifica delle forometrie), la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Devono in ogni caso essere rispettati gli allineamenti ed i profili originari ed impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale. La sostituzione di strutture portanti con materiali anche diversi dagli esistenti è consentita nel rispetto di eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

4. DISCIPLINA DEI SISTEMI URBANISTICI

4.1.GENERALITA': il territorio comunale è suddiviso nei seguenti sistemi ed ambiti:

- sistema della residenza
 - nuclei di antica formazione
 - nuclei di antica formazione
 - aree libere / scoperte all'interno dei nuclei di antica formazione
 - contesti figurativi
 - beni culturali e paesaggistici
 - ambiti degradati
 - città consolidata
 - zone CC B1
 - zone CC B2
 - zone CC C1
 - zone CC C2
 - aree di trasformazione
 - edificazione sparsa
- sistema della produzione
 - produttivo consolidato
 - aree di trasformazione
- sistema agro-silvo-pastorale
 - ambiti agroambientali di transizione
 - ambiti ambientali – aree boscate e alpeggio – classificati quali aree non soggette a trasformazione urbanistica
 - sistema delle baite
 - aree boscate di transizione

4.2.IL SISTEMA DELLA RESIDENZA

4.2.1. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: sono la parte più antica e di valore storico testimoniale dell'insediamento comunale. Obiettivi generali per tutti gli interventi in tali contesti sono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico testimoniale presente, oltre alla perpetrazione dei valori formali e sociali ad esso connesso. Viene confermata la volumetria esistente. In via generale gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro / risanamento conservativo sono soggetti in tali ambiti a strumento attuativo, che valuti l'inserimento dell'azione nel suo naturale contesto. Ogni azione deve rispettare il grado di intervento previsto per tali edifici riportato graficamente nelle specifiche tavole.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, l'attività edilizia potrà comunque, nel rispetto dei gradi di intervento indicati, avere attuazione anche mediante interventi edilizi diretti, soggetti alle seguenti indicazioni:

- ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici; ogni intervento proposto dovrà essere valutato positivamente dal punto di vista storico, ambientale e paesaggistico, secondo le vigenti procedure di legge;
- gli interventi dovranno essere rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano definisce le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente articolo;
- sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto;
- nel caso di accertata impossibilità di realizzazione delle aree a parcheggio sarà possibile monetizzare tali superfici.
- il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è comunque subordinato alla predisposizione di un progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari non sarà necessario predisporre un progetto complessivo;
- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale;
- il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è subordinato alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione: in casi di particolare entità può essere imposta la formazione del piano di recupero. Nel caso del cambio di destinazione d'uso è sempre obbligatorio il reperimento degli standard urbanistici di legge che l'amministrazione comunale potrà convenzionare con il richiedente o, nel caso di manifesta impossibilità, monetizzare.

4.2.1.1. AREE LIBERE / SCOPERTE ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: si tratta delle aree inedificate o degli scoperti pertinenziali presenti all'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione. Questi spazi sono generalmente inedificabili, ma è eventualmente consentita, oltre allo svolgimento delle attività tipiche delle pertinenze, la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e collettivo e l'utilizzo delle stesse da parte degli esercizi commerciali per l'esposizione, la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande mediante l'installazione di strutture leggere di

carattere temporaneo. L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di autorizzazione edilizia previa valutazione dell'inserimento storico, architettonico e paesaggistico nel contesto.

4.2.1.2. CONTESTI FIGURATIVI: si tratta di aree di particolare pregio paesaggistico, generalmente limitrofe ai nuclei di antica formazione, o che ne permettono la godibilità e l'approccio. Questi contesti sono generalmente inedificabili, ma è eventualmente consentita, oltre allo svolgimento delle attività tipiche delle pertinenze, la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e collettivo o di attrezzature private volte ad aumentare il livello di servizio e di ospitalità / ricettività nell'area, quali, ad esempio, parcheggi, verde attrezzato, strutture sportive leggere e similari. L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di autorizzazione edilizia previa valutazione dell'inserimento storico, architettonico e paesaggistico nel contesto.

4.2.1.3. DISCIPLINA BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO: alle bellezze individue Nucleo di case porticate del sec. XV - Repertorio n. 423 del 22/10/1931 – e Chiesa parrocchiale di S. Giacomo maggiore del sec. XV - Repertorio n. 17 del 18/03/1912 si applicano i disposti di cui all'art. 10 del D.L. 42/2004 e relative disposizioni e procedimenti; alle bellezze di insieme della zona centrale di Averara Capoluogo di cui al D. M. 16/11/1962 si applicano i disposti di cui all'art. 136 del D.L. 42/2004 e relative disposizioni e procedimenti.

4.2.1.4. AMBITI DEGRADATI: Sono aree di particolare pregio ma fortemente caratterizzate da condizioni di degrado, che richiedono una attenta valutazione degli interventi di recupero fisico-funzionale, in rapporto con il contesto edificato ed ambientale all'interno dei quali si pongono. L'intervento può avvenire attraverso piani di recupero o, qualora si intendesse intervenire su perimetri più vasti al fine di favorire un riposizionamento socio-economico, attraverso i progetti strategici di cui all'art. 3.1.3. Dal punto di vista dei parametri urbanistici, viene confermata la situazione attuale: una attenta indagine storico-critica svolta dal piano di recupero potrà individuare le eventuali superfetazioni prive di valenze storico-culturali-testimoniali e prevederne la demolizione, con eventuale recupero della volumetria in interventi migliorativi della condizione esistente, che comunque si inseriscano armoniosamente con il contesto in cui sono inseriti. L'eventuale ricorso a piano di recupero o a progetto strategico comporta la possibilità di un incremento premiale sino al 15% del volume già edificato all'atto dell'adozione del PGT, da localizzarsi all'interno del contesto previa valutazione tipologico/storico/formale o da erogarsi sotto forma di credito edilizio.

4.2.2. LA CITTA' CONSOLIDATA: si tratta dell'insediamento che si è andato in tempi recenti formando a seguito della espansione pianificata dei nuclei di antica formazione. Vengono in questo contesto ritenute quali città consolidata anche quelle porzioni del PRG che non hanno trovato attuazione, in quanto "amministrativamente consolidate". Vista la natura confermativa del presente Piano, le aree della città consolidata mutuano i parametri urbanistico edilizi provenienti dalla precedente pianificazione, ovvero:

- CC B1** **Densità fondiaria:** 2,00 mc/mq
Rapporto di copertura: 25%
Altezza massima delle costruzioni: m. 10,50
Numero massimo dei piani: 3
Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico
Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi
- CC B2** **Densità fondiaria:** 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura: 25%
Altezza massima delle costruzioni: m. 10,50
Numero massimo dei piani: 3
Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico
Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi
- CC C1** **Densità fondiaria:** 1,20 mc/mq
Rapporto di copertura: 25%
Altezza massima delle costruzioni: m. 7,50
Numero massimo dei piani: 2
Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico
Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi
- CC C2** **Densità territoriale:** 1,20 mc/mq
Rapporto di copertura: 25%
Altezza massima delle costruzioni: m. 7,50
Numero massimo dei piani: 2
Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico
Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

Altre indicazioni: sono le aree identificate come AT_01 e AT_02, derivanti dalla pianificazione progressiva, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo

4.2.3. AREE DI TRASFORMAZIONE: sono le nuove aree di espansione previste dal PGT, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo o intervento diretto convenzionato; esse mutuano i parametri urbanistico edilizi dalle assimilabili zone CC C2, ovvero:

Densità territoriale: 1,20 mc/mq

Rapporto di copertura: 25%

Altezza massima delle costruzioni: m. 7,50

Numero massimo dei piani: 2

Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico

Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

Altre indicazioni: sono le aree identificate come AT_03, AT_04, AT_05, AT_06, AT_07 e AT_08, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo

4.2.4. EDIFICAZIONE SPARSA – Il Piano conferma l'edificazione sparsa esistente (legittima o legittimata) nella sua consistenza volumetrica e nella sua destinazione d'uso. Gli interventi (diretti) su tali edifici devono essere coerenti con l'area/ambito di appartenenza e/o della tipologia dell'edificio.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto - completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici – oltre che ad individuare gli eventuali elementi storico testimoniali e di pregio da tutelare. L'Amministrazione comunale può imporre gradi di intervento e tutela.

Per le baite (ed edifici assimilati) si applicano le disposizioni di cui all'art. 4.4.3.

4.3. IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

4.3.1. IL PRODUTTIVO CONSOLIDATO: si tratta delle zone produttive esistenti e realizzate, confermate nella loro consistenza e nella loro normazione specifica. Nelle azioni di ristrutturazione non possono essere superati gli esistenti parametri urbanistico edilizi, fatte salve le necessità connesse agli adeguamenti tecnologici ed agli interventi connessi all'adeguamento ad normative sopravvenute.

4.3.2. AREE DI TRASFORMAZIONE: sono le nuove aree produttive previste dal PGT, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo i seguenti parametri urbanistico edilizi:

Rapporto di copertura: 40%

Altezza massima delle costruzioni: m. 7,50, salvo volumi tecnici

Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00

Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

Altre indicazioni: sono le aree identificate come AT_09 e AT_10, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo

4.4.IL SISTEMA AGRO-SILVO-PASTORALE – tale sistema rappresenta il contesto di maggiore pregio ambientale e culturale del territorio comunale; esso viene articolato nei seguenti ambiti:

4.4.1. AMBITI AGROAMBIENTALI DI TRANSIZIONE sono così identificati gli spazi compresi tra l'edificato e le zone boscate storicamente individuate. Obiettivi per tali ambiti sono la ricostituzione delle fasce ecotonali, la difesa dell'agricoltura di montagna, la creazione di fasce di sicurezza nei confronti dell'abitato. L'edificazione in tali ambiti è soggetta alle condizioni ed ai parametri definiti dagli artt. 59 e 60 della Lr 12/2005. La trasformazione fisico-funzionale degli edifici esistenti è soggetta alle disposizioni del seguente articolo 4.4.3.

4.4.2. AMBITI AMBIENTALI – AREE BOScate E ALPEGGIO – CLASSIFICATI QUALI AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA Sono così individuate le aree boscate e di quota, caratterizzate da elevati valori di pregio ambientale ed a vario titolo vincolate, il cui uso e destinazione è normato dal PIF e dal PAF e valutato nella coerenza con il Piano di Gestione Aree Natura 2000. Ad esclusione della eventuale applicabilità delle tipologie ammesse dagli artt. 59 e 60 della Lr 12/2005, sono aree di inedificabilità per qualunque tipo di edificio, ad esclusione di interventi legati all'erogazione di servizi pubblici. La disciplina d'uso degli edifici esistenti è normata dall'articolo 4.4.3. Le trasformazioni sono comunque soggette a compensazione di cui al PNC.

4.4.3. SISTEMA DELLE BAITE si tratta dell'edificato rurale tradizionale di quota (baite, malghe, casere, silter ed assimilabili), patrimonio storico / culturale del comune e largamente versante in stato di sottoutilizzo e degrado. Al fine di garantire la sopravvivenza di tale patrimonio, obiettivo del PGT è il recupero fisico / funzionale di tali strutture, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso in ricettivo / turistico, nelle forme di agriturismo, residenza turistica, albergo diffuso e similari.

Il progetto edilizio dovrà presentare l'analisi storico documentale dell'edificio e delle sue caratteristiche architettoniche, evidenziando gli elementi di pregio da valorizzare. La rifunzionalizzazione dello stesso dovrà seguire le regole del restauro, risanamento conservativo o della ricostruzione filologica, a seconda del valore e delle condizioni dell'edificio.

Nei casi in cui non sia possibile garantire le dimensioni minime di abitabilità o ricavare tali locali all'interno dell'involucro edilizio esistente, è ammissibile l'ampliamento per il ricavo di

bagno, cucina e locali tecnici fino al raggiungimento della superficie utile netta di abitazione, fissata in 42 mq.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso prevede l'obbligo di mantenimento delle superfici prative ed il mantenimento decoroso delle pertinenze; è vietata la recinzione dell'area e la sua pavimentazione.

Ogni intervento in parola dovrà essere rispettoso delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'edilizia rurale tradizionale, prevedendo anche la sistemazione del contesto, ed è soggetto alle compensazioni di cui al PNC.

4.4.4. AREE BOScate DI TRANSIZIONE Si tratta di sistemi boscati esterni alle aree a Parco o individuate quali SIC/ZPS. Svolgono la funzione di mediazione tra diverse aree, anche residenziali, oltre che produttivo forestale: il loro uso e destinazione è normato dal PIF, qualora a tale strumento assoggettate. Ad esclusione della eventuale applicabilità delle tipologie ammesse dagli artt. 59 e 60 della Lr 12/2005, sono aree di inedificabilità per qualunque tipo di edificio, ad esclusione di interventi legati all'erogazione di servizi pubblici. La disciplina d'uso degli edifici esistenti è normata dall'articolo 4.4.3.

4.5.IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA

4.5.1. I SERVIZI ESISTENTI – Il Piano conferma localizzazione, dimensione e destinazione dei servizi pubblici esistenti, che vengono regolamentati e gestiti all'interno del Piano dei Servizi.

4.5.2. IL SISTEMA DEL TORRENTE MORA Rappresenta una delle emergenze ambientali di maggiore pregio del territorio comunale, pertanto da tutelare e valorizzare, anche attraverso gli strumenti previsti dall'art. 3.1.3, che prevede la possibilità di ricorrere alla realizzazione di uno specifico progetto integrato, oltre ad interventi diretti valutati come compatibili con gli obiettivi sottoindicati.

Gli obiettivi per tale sistema sono:

- la realizzazione di un connettivo "verde" di mobilità "lenta" tra i centri di Averara e Valmoresca, in modo di aumentare la connettività e la fruibilità integrata di tali centri;
- la configurazione di un sistema connesso di servizi (pubblici/privati) che aumenti il livello di servizio dell'intero comune;
- l'attrezzatura dell'ambito con servizi agli escursionisti, alle attività ludico/sportive e ricreative, compreso il turismo en plein air.
- la valorizzazione del potenziale idroelettrico, da ottenersi garantendo comunque il minimo deflusso vitale previsto dalle norme, il corretto inserimento ambientale / paesaggistico e gli usi alternativi delle acque.

L'attuazione di tali obiettivi può avvenire attraverso i seguenti strumenti:

- realizzazione di uno specifico progetto strategico, configurantesi normativamente come piano attuativo;

- intervento pubblico, in quanto ambito di individuazione prioritaria di standard e servizi da allocare in funzione del raggiungimento degli obiettivi normativi e del piano dei servizi
- intervento diretto, privato convenzionato, valutata la congruenza con la destinazione di piano e con gli obiettivi espressi.

Ogni intervento è comunque soggetto alle valutazioni ambientali e paesaggistiche previste dalla normativa vigente.

Tale area è luogo di elezione per l'attuazione delle compensazioni ambientali; inoltre è area privilegiata per l'investimento dei proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree.

Nelle more degli strumenti attuativi previsti per la realizzazione del sistema degli obiettivi, il Piano garantisce le destinazioni d'uso attuali. In particolare sono ammesse le pratiche agricole tradizionali in funzione degli insediamenti esistenti, come gli usi tradizionali di coltivazione e gestione del bosco, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie per piccoli allevamenti domestici e similari. Non sono ammessi tutti gli usi in contrasto con le finalità espresse e con la naturalità dei luoghi. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

4.5.3. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO - I piani attuativi delle aree di espansione (residenziale e artigianale) del P.G.T. devono assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in base all'entità dell'insediamento sulla base dei seguenti minimi:

1. per tutte le zone residenziali in ragione di mq. 18,00 ogni abitante insediato o da insediare attribuendo mediamente ad ogni abitante il volume residenziale di 150 mc indicativamente così ripartiti:

- 4,5 mq/ab di aree per l'istruzione inferiore: asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 6,5 mq/ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- 3 mq/ab di aree per parcheggi di uso pubblico.

2. per i nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale in ragione del 10% della superficie di pertinenza dell'insediamento (le aree riguardano: verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre attrezzature varie);

3. per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale in ragione di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico (le aree riguardano: parcheggi, verde, centri e servizi sociali);

Le aree computabili ai fini degli standard di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. In alternativa, è discrezione della Pubblica Amministrazione prevedere la possibilità di monetizzazione: la monetizzazione degli standard a parcheggio può essere effettuata solo con l'effettiva esplicita dimostrazione della impossibilità di realizzazione degli stessi o sulla opportunità della loro realizzazione in loco.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi – Ambiti del Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

4.6.IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

4.6.1. LA RETE VIARIA – Viene articolata nelle seguenti categorie:

4.6.1.1. LA VIABILITA' ORDINARIA - Il PGT persegue l'obiettivo di adeguamento fisico/funzionale della viabilità esistente, presentate generalmente un basso livello di servizio. Per perseguire tale obiettivo l'Amministrazione Comunale può subordinare gli interventi alla cessione di aree ai fini di allargare la sezione stradale e/o le intersezioni stradali.

Ove sia possibile, negli interventi su recinzioni ed edifici esistenti o nelle nuove realizzazioni può essere imposto l'arretramento dal ciglio stradale dell'accesso al lotto, in modo da favorire l'ingresso in sicurezza e senza ingombro alla circolazione.

La valutazione dei progetti degli interventi insistenti sulla viabilità ordinaria deve essere compiuta anche sotto l'aspetto della sicurezza della circolazione stradale, e devono proporsi come migliorativi della situazione di fatto. L'effettivo dimensionamento e le relative caratteristiche tecnico - progettuali saranno definite in sede di progetto esecutivo.

4.6.1.2. PERCORSI STORICI E AGRO-SILVO-PASTORALI - Il PGT persegue l'obiettivo di una maggiore fruibilità sostenibile di tutto il territorio comunale. In tal senso promuove il ripristino, mantenimento e la nuova realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale, finalizzata al sostegno delle attività economiche in quota, alla gestione del bosco ed all'utilizzo ricreativo.

Il Piano persegue inoltre la valorizzazione di tutta la sentieristica, in particolare dei percorsi storici individuati: interventi sugli stessi e loro connessione alla rete di area vasta può essere promossa anche attraverso convenzionamento o con azioni di compensazione / perequazione ai sensi della vigente legislazione.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati

qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi sulla rete esistente nonché sui nuovi tracciati sono soggette ai procedimenti di valutazione ambientale e paesaggistica vigenti, facenti capo al soggetto competente.

4.6.2. I PARCHEGGI

4.6.2.1. PUBBLICI – La dotazione di parcheggi pubblici è regolata dal Piano dei servizi; la loro realizzazione, oltre che con procedure espropriative di cui alle vigenti leggi, può essere raggiunta attraverso la dotazione di standard di legge proveniente dalle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio o attraverso rapporti convenzionali connessi agli interventi diretti o, ancora, attraverso specifici rapporti regolati da speciali convenzionamenti.

4.6.2.2. PRIVATI – La dotazione di parcheggi privati segue le prescrizioni di cui al disposto della l. 122/89 e delle altre specifiche normative di settore. Al fine di favorire specifiche carenze di particolari aree, si richiamano le possibilità previste dagli articoli 66 e 67 della l. 12/2005, da utilizzarsi con le seguenti prescrizioni, viste le particolarità del territorio comunale, nel caso di autorimesse interrato:

- dovrà essere tenuto conto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi, nonché dell'inserimento paesaggistico degli interventi;
- dovranno essere tenute in considerazione le condizioni di sicurezza della circolazione stradale, favorendo gli arretramenti e la visibilità di immissione, secondo le vigenti norme;
- l'Amministrazione comunale potrà comunque dettare specifiche prescrizioni in merito ai casi puntuali.

Le autorimesse private fuori terra, invece, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- devono essere realizzate all'interno del lotto dove insiste l'unità immobiliare e devono essere strettamente funzionali alla residenza non presentante già soddisfazione di tale esigenza;
- non sono realizzabili nei Nuclei di antica formazione;
- devono essere integrate negli edifici - o armoniosamente connesse – nelle Aree di trasformazione;
- l'Amministrazione comunale potrà comunque dettare specifiche prescrizioni in merito ai casi puntuali.

5. QUALITA' INSEDIATIVA: SICUREZZA, AMBIENTE E PAESAGGIO

5.1.OPERE DI URBANIZZAZIONE Ogni nuovo intervento di trasformazione del territorio deve essere valutato in funzione della presenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, prerequisito per la realizzazione

dell'intervento e da realizzarsi secondo le disposizioni normative vigenti. In particolare per l'approvvigionamento idrico dovrà essere garantita una disponibilità minima di 200 l/abitante/giorno, così come dovranno essere garantite adeguate opere di fognatura, collettamento e depurazione delle acque.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. È comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

In generale, tutte le opere di urbanizzazione (anche secondarie) possono essere realizzate direttamente dagli interessati a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici. Le modalità di convenzionamento, di progettazione, esecuzione, di garanzia tecnico-economica nonché di cessione sono fissate dal comune a seconda delle diverse tipologie di opere.

5.2. COMPENSAZIONI AMBIENTALI In sede di redazione del PGT di Averara è stata colta l'occasione di redazione del PNC - Piano Naturalistico Comunale - aderendo alla sperimentazione di un nuovo approccio alla pianificazione del territorio, che abbia come specifico riferimento gli aspetti naturalistici.

Il PNC si configura pertanto come un documento (testuale e cartografico), allegato al presente PGT, ed avente cogenza diretta, specificatamente in tema di calcolo del danno e delle relative compensazioni ambientali, da applicarsi secondo quanto prescritto agli interventi ricadenti negli ambiti della Rete Natura 2000 (aree SIC / ZPS).

5.3. PREVENZIONE DEL RISCHIO RADON Il territorio comunale è posto da ARPA in Classe di rischio 2 – Alto – in funzione del "rischio Radon". Ai fini di prevenzione e di tutela della salute pubblica si assumono nelle tabelle seguenti le prescrizioni ARPA valide per tutti i fabbricati (esistenti e non) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), indicanti criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre				
Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.:
I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammissa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
Per locali interrati e seminterrati assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammissa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	* Vespaio: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte * Pavimento unito e impermeabile	* Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto * Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa				
Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistente per interventi parziali di ristrutturazione ecc.:
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	Vespaio areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte) Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale) e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)	Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespaio: * massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto * guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". * valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	Non ammissa	Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

5.4.IMPIANTI PER TELEFONIA MOBILE Le eventuali richieste di localizzazione di SRB dovranno essere valutate seguendo le seguenti direttive:

- utilizzare il principio del cositing, al fine di prevenire il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici;
- sfavorire l'insediamento nelle aree di maggiore valenza paesaggistica, di interesse storico-architettonico, oltre che di più intenso popolamento;
- perseguire accordi preventivi con i gestori e con la popolazione locale;
- valutare e monitorare il rispetto dei limiti di emissione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa.

5.5.EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO La Regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18).

Il bonus volumetrico come prescritto dalla normativa regionale è costituito dallo scorporo delle murature perimetrali dal calcolo degli indici di zona nel caso si raggiunga una classe di certificazione energetica superiore a quella minima richiesta dalla normativa. Il raggiungimento di tale valore va dimostrato mediante presentazione di apposita certificazione a firma di tecnico abilitato.

Il comune di Averara intende recepire le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni.

5.6.ESAME DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole. In particolare i beni individuati ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.L. 42/2004 sono sottoposti alle procedure valutative di cui al medesimo decreto legge.

5.7.DECORO AMBIENTALE Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde. Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto. Le aree scoperte,

salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi e arbusti, e dovranno essere mantenute decorosamente.

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

L'amministrazione Comunale può imporre, in sede di rilascio di Permesso di costruire, specifiche prescrizioni relative alle sagome, allineamenti, materiali etc. al fine di qualificare l'intervento all'interno del contesto in cui si inserisce.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate. Le caratteristiche delle nuove recinzioni, al di fuori del centro storico e del sistema agricolo ambientale, sono regolamentate dal regolamento edilizio.

Allo scopo di mantenere il decoro degli edifici e la sicurezza pubblica, il sindaco può con specifica ordinanza imporre la messa in sicurezza o la rimozione delle situazioni di degrado in atto.

6. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

6.1. CARTA DI FATTIBILITÀ PER LE AZIONI DI PIANO Ai sensi della Legge Regionale n° 41/97 e successive direttive regionali, tale carta propone una suddivisione in Classi di fattibilità che danno indicazioni su destinazione d'uso del territorio, cautele da adottare, eventuali ulteriori indagini da effettuare e realizzazione di opere di bonifica o difesa. In particolare vengono indicate le seguenti Classi (cfr. D.G.R. n° 7/6645 del 29.10.01), all'interno delle quali ogni trasformazione del territorio dovrà sottostare alla vigente normativa di riferimento:

- CLASSE "1": Fattibilità senza particolari limitazioni - comprende aree pianeggianti o subpianeggianti con buone caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali e non interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico. Non presente nel territorio comunale.
- CLASSE "2": Fattibilità con modeste limitazioni - comprende aree maggiormente acclivi, con discrete caratteristiche geologico - tecniche dei terreni e del substrato roccioso. Possono essere presenti modesti fenomeni di dissesto, ben individuabili e circoscrivibili; nelle aree pianeggianti possono sussistere modesti problemi di carattere idrogeologico (salvaguardia della falda acquifera sotterranea). Sono da prevedere approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.
- CLASSE "3": Fattibilità con consistenti limitazioni - comprende aree acclivi soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico di maggior estensione e diffusione rispetto alla classe precedente. In aree pianeggianti le limitazioni derivano dall'esistenza di possibili effetti o eventi

alluvionali, scarse qualità geotecniche dei terreni ed alto rischio per vulnerabilità idrogeologica (tutela delle zone di rispetto di captazioni ad uso idropotabile ai sensi del D.Lgs. 258/2000 art.5 comma 5). Per l'urbanizzato di futura edificazione sono necessari supplementi di indagine con campagne geognostiche (indagini in sito e in laboratorio) e studi tematici specifici che forniscono indicazioni su destinazioni d'uso ed opere di sistemazione e bonifica. Per l'urbanizzato esistente si devono prevedere indagini per opere di difesa; si può prevedere anche il monitoraggio dell'area. Vengono individuate due sottoclassi:

- "Sottoclasse 3a" settori che ricadono nella classe tre invece che due per la presenza di un vincolo desunto dalla carta dei vincoli;
 - "Sottoclasse 3b" settori che ricadono nella classe tre invece che due per il rischio di caduta blocchi.
- CLASSE "4": Fattibilità con gravi limitazioni - comprende aree direttamente o indirettamente coinvolte da possibili grandi movimenti franosi attivi o quiescenti, o aree interessate da fenomeni alluvionali con ingenti movimenti di massa. E' esclusa qualsiasi nuova edificazione. Per le opere pubbliche è necessaria una specifica verifica geologica, geomeccanica ed idrogeologica, nonché una valutazione costi/benefici. Diventa indispensabile la creazione di una rete di monitoraggio geologico e/o idrogeologico.
 - "Sottoclasse 4s" zona di tutela assoluta delle sorgenti;
 - Sottoclasse 4t" zona di rispetto dei corsi d'acqua;
 - "Sottoclasse 4t,4s" zona di tutela assoluta delle sorgenti e di rispetto dei corsi d'acqua.

6.2. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Il comune di Averara normativamente è classificato in zona sismica 4, fascia 3 secondo i dati contenuti nell' Ordinanza PCM del 28 aprile 2006 n. 3519, e quindi soggetto alla relativa normativa antisismica: questo elaborato è previsto quale primo livello di approfondimento nell'analisi degli effetti sismici di sito. Le valutazioni riportate sono da considerarsi preliminari ed indicativi in vista di indagini geologiche più approfondite, secondo la normativa vigente, da effettuare nel caso vengano approvati progetti edificatori.