

- la conservazione e la riqualificazione delle aree con funzioni di giardino, anche con l'inserimento di elementi di arredo compatibili con il contesto paesistico del comparto di intervento, di percorsi di servizio ai fabbricati, di spazi di sosta di veicoli;
- la coltivazione delle aree tenute a orto nel pieno rispetto delle caratteristiche del tessuto edificato circostante e delle norme igieniche, con divieto assoluto di realizzazione di ripari, baracche, ricoveri di animali da cortile e comunque di strutture incongrue con il tessuto edilizio e/o tali da recare disturbo alle funzioni prevalenti esercitate nei fabbricati del Centro Storico;
- il mantenimento delle essenze arboree esistenti, la cui sostituzione o eliminazione è subordinata a specifica autorizzazione del Comune, così come è subordinata ad autorizzazione comunale la collocazione di nuove essenze arboree e arbustive e di siepi.

### **22.10 - Recinzioni delle aree nei Centri Storici**

- a. le recinzioni esistenti nell'AdP I<sup>^</sup>, realizzate in blocchi di pietra, in pietrame misto, in pietrame misto a laterizio e in laterizio di mattoni pieni, coerenti con le caratteristiche paesistiche dei Centri Storici, sono da conservare con divieto di modifica dei percorsi, dei passaggi e degli accessi pedonali e carrabili in esse ricavati; è consentito il ripristino di percorsi e passaggi preesistenti e storicamente accertati;
- b. la realizzazione di nuove recinzioni è vietata, salvo il rifacimento di quelle esistenti e di quelle necessarie per la chiusura di fondi privati nei casi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica comportanti una nuova distribuzione degli edifici e delle aree libere nel comparto di intervento, fermo restando il mantenimento degli accessi e dei percorsi pubblici, di uso pubblico e comuni di uso collettivo;
- c. negli interventi di ristrutturazione, rifacimento e costruzione delle recinzioni sono da mantenere le caratteristiche tipologiche, edilizie e materiche prevalenti delle recinzioni esistenti nel comparto di intervento e comunque compatibili con le caratteristiche paesistiche del centro storico.

---

## **Articolo 23 – AdP II<sup>^</sup> - NTr - TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO IN AMBITI URBANI - Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti dei nuclei urbani centrali e adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -**

### **23.1 - Composizione**

AdP costituito dalle aree con edificazione esistente semi-intensiva nelle adiacenze dei nuclei centrali dell'abitato e tipologia prevalente di fabbricati di due/tre piani fuori terra con funzioni miste residenziali, produttive commerciali, artigianato di servizio e servizi privati. La superficie dell'AdP II<sup>^</sup> di m.<sup>2</sup> 202.233, con l'incremento delle aree di contenimento dell'edificazione rispetto a quelle previste dal PRG; il volume edificato è stimato in circa m<sup>3</sup> 140.000.

### **23.2 - Interventi ammessi**

- A. gli interventi sulle costruzioni esistenti nell'AdP II<sup>^</sup> comportano la conservazione:
  - i. del volume del fabbricato esistente corrispondente a quello dell'involucro, calcolato in m.<sup>3</sup> con applicazione dell'art. 9, comma 2. delle presenti NA, salva l'applicazione degli artt. 18 e 19 precedenti;
  - ii. della percezione paesistica del fabbricato, in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;
  - iii. dell'altezza He, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del fabbricato esistente;

- iv. degli elementi di carattere storico e artistico, anche se inseriti in elementi di recente costruzione;
- v. della funzione principale esercitata, nel caso di edificio non utilizzato con attribuzione della funzione principale residenza (art. 7.5 NA);

B. è ammessa la possibilità di attribuzione a parti dei fabbricati esistenti delle funzioni commerciali di vicinato previste all'art. 7.3.3.a NA, terziarie, artigianali di servizio e dei servizi compatibili con la residenza, in ogni caso con divieto di esercizio di tutte le funzioni industriali e delle funzioni artigianali non comprese tra quelle di servizio alla residenza previste all'art. 7.3.2 NA, lettere a. e b.;

C. con riferimento all'art. 12 NA, sono ammessi gli interventi:

- a) di manutenzione ordinaria;
- b) di manutenzione straordinaria;
- c) di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- d) di ristrutturazione edilizia all'interno dell'involucro del fabbricato esistente, subordinata alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico, di cui all' art. 17.3.1 NA nel caso di variazione della funzione prevalente comportante incremento della dotazione di aree dei servizi, pubbliche e/o di uso pubblico afferente alle nuove funzioni previste;
- e) di nuova costruzione, subordinata alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico, di cui all' art. 17.3.1 NA:
  - nel caso ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di singolo fabbricato esistente;
  - sulle AREE VUOTE NEL TESSUTO URBANO, con le modalità e le prescrizioni riportate al successivo articolo 24;

D. ferme restando le norme del Codice Civile, i diritti di terzi e le servitù in essere, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" dei fabbricati esistenti con applicazione dell'art. 18 NA;

E. è ammesso il recupero abitativo del sottotetto con applicazione dell'art. 19 NA, con possibilità di soprizzo dell'imposta della copertura in misura non maggiore di m. 0,70 - esclusivamente nei fabbricati con N.° piani ≤ 2, escluso il sottotetto, per esigenze strutturali e/o di contenimento dei consumi energetici;

F. negli interventi di miglioramento dell'indice di contenimento dei consumi energetici, in applicazione delle disposizioni del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modifiche e integrazioni e delle vigenti normative regionali:

- l'inserimento degli elementi impiantistici nelle coperture è subordinato al loro adeguamento alle caratteristiche tipologiche e materiche dei tetti e a quelle paesistiche del comparto di intervento;
- non è ammessa la posa di serbatoi e di elementi strutturali appartenenti e/o di contenimento degli impianti e di pannelli sporgenti dal filo esterno del manto di copertura dei tetti oltre cm. 15, non integrati con la copertura medesima o con pendenza difforme da quella della falda di tetto su cui sono collocati;
- non è ammesso l'inserimento nelle falde dei tetti di pannelli fotovoltaici o di elementi impiantistici discontinui o "a macchia": al riguardo, il motivato e mirato giudizio di compatibilità è espresso dalla Commissione per il paesaggio;

G. i materiali da impiegarsi negli interventi edilizi e nella sistemazione delle aree libere sono quelli tradizionali in prevalenza utilizzati nella formazione progressiva del suo tessuto edilizio, con divieto di impiego di strutture a vista incongrue in relazione agli elementi costruttivi tradizionali prevalenti;

H. di norma, salve le puntuali prescrizioni della Commissione per il paesaggio in riguardo al contesto di intervento:

- gli spazi tenuti a verde sono da conservare, con possibilità di realizzazione di interventi di riqualificazione e di inserimento di elementi di arredo (statue, fontane, viali di accesso, ecc.) integrati con il contesto paesistico di intervento;
- tutti i nuovi elementi di carattere artistico e decorativo devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del fabbricato in cui si collocano e il contesto paesistico di inserimento;
- non è consentita la realizzazione di paramenti di murature con intonaci di tipo strollato;
- i rivestimenti delle facciate e i contorni di atri di ingresso, portoni, porte esterne e finestre, e aperture esterne in genere, quando non ricavati nell'intonaco delle facciate degli edifici in altorilievo o bassorilievo, sono da realizzare in pietra;
- i colori da utilizzare per la tinteggiatura delle pareti esterne delle costruzioni, previa comparazione con quelli esistenti e quelli prevalenti dei fabbricati circostanti, sono della gamma delle terre; è sempre vietato l'impiego del colore bianco, anche in tonalità opaca; - i serramenti esterni, portoni, porte, finestre, gelosie, ante, ecc. sono da realizzare in legno e a battenti, eventualmente scorrevoli se a protezione di aperture al piano terra direttamente affacciate dal ciglio stradale, esclusi serramenti in materiale plastico, serrande metalliche piene e chiusure del tipo "tapparella";
- le inferriate e gli elementi di protezione delle aperture rivolte alla viabilità pubblica e/o a spazi di uso pubblico e/o comunque comuni di uso collettivo, i parapetti dei balconi, dei loggiati e dei terrazzi sono da realizzare in ferro lavorato o in legno, anche con sostegni in pietra, con esclusione di parapetti in muratura continua di cemento armato; l'impiego di altri materiali metallici e di materia plastica lucidi, traslucidi o riflettenti è vietato;
- a giudizio della Commissione per il paesaggio, può essere consentita la posa di elementi di protezione di vetrine e accessi di fabbricati con funzioni terziarie, commerciali e di servizi in materiali metallici di colore opaco correlato al colore della facciata del fabbricato in cui si inseriscono;
- la struttura e l'orditura dei tetti è da realizzare in legno, naturale o lamellare e il manto di copertura in cotto, con esclusione della posa di tegole di cemento; nella sostituzione delle coperture è da privilegiare l'impiego di elementi tipo coppi, in ogni caso evitando la posa di tipi diversi sulle falde dello stesso tetto e con applicazione dell'art. 20 NA;
- i canali di gronda, le scossaline e i pluviali sono da realizzare in rame, con eventuale tubazione in ghisa in corrispondenza degli scarichi nei pozzetti sulle sedi stradali, dove consentiti, da munirsi di chiusini in ghisa di tipo carrabile; l'impiego di altri materiali è subordinato a parere favorevole, mirato e motivato, espresso dalla Commissione per il paesaggio.

### **23.3 – Parametri e indici degli interventi edilizi – Fabbricati esistenti**

- a. negli interventi edilizi sui fabbricati esistenti inclusi nell'AdP III<sup>A</sup> si applicano tutte le prescrizioni contenute nel comma 2. precedente;
- b. la modifica dell'involucro delle costruzioni, quando consentita con riferimento ai punti C., D. ed E. del precedente comma 2., è da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, edilizie, architettoniche e materiche del fabbricato oggetto di intervento e di quelle dei fabbricati circostanti, con particolare riguardo agli allineamenti esistenti dei fili delle facciate e dei colmi dei tetti;
- c. negli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione sono consentite eventuali limitate modifiche del sedime delle costruzioni esistenti, ammesse esclusivamente al fine della migliore integrazione delle nuove costruzioni con i fabbricati adiacenti e con il contesto edilizio del comparto di intervento, fermo restando il mantenimento della tipologia prevalente dei fabbricati nel comparto;
- d. negli interventi previsti ai precedenti punti b. e c., nei caso di demolizione e ricostruzione e di ampliamento *una tantum*, sono da applicare i seguenti indici:

#### Distanze dai confini - Dc:

- 1) m. 0.00, quando sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, registrata e trascritta con l'impegno, reciproco e contestuale, di edificare in aderenza o quando sul confine del lotto adiacente esiste un fabbricato, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;

- 2) m. 5,00, se l'edificio o parte di esso, con pareti finestrate o non finestrate, non ricade nel caso 1);
- 3) 1/2 H se H fabbricato > m. 10,00, quando il lotto confinante non è edificato.

Distanza dalle strade – Ds

Ds – ½ H fabbricato, m. 5,00 minima.

Distanze tra i fabbricati – Df:

- 1) m. 10,00 tra fabbricati di nuova costruzione;
- 2) H fabbricato più alto, minima m. 10,00 nel caso di fabbricato esistente sul lotto confinante a una distanza inferiore a m. 5,00.

Note:

*Sulle aree in cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zona dove sono consentite costruzioni a confine e zona in cui non sono ammesse, le rispettive parti dei fabbricati devono essere realizzate con applicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati indicate per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine.*

*Per distanza dai confini si considera la distanza reale esistente dal limite di proprietà o quella virtuale, determinata da convenzione stipulata tra i confinanti, registrata e trascritta, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati prescritte dalle presenti NA.*

*Le costruzioni totalmente interrato non si computano al fine della distanza dai confini con le proprietà private.*

*Le distanze minime tra gli edifici prescritte dalle presenti NA sono da applicarsi anche nel caso di costruzioni su aree della stessa proprietà.*

Altezza massima – Hm

Hm = esistente, salvo variazioni in applicazione degli artt. 18, 19 e 20 NA, con parere vincolante della Commissione per il paesaggio;

Indice massimo di copertura fondiaria – Uf

Uf = esistente (salvo art. 18.1.c NA)

Indice minimo di permeabilità - lpe

lpe = esistente (salvo art. 18.1.c NA).

---

## **Articolo 24 – ADP II<sup>A</sup> - EDIFICABILITA' DELLE AREE VUOTE NEL TESSUTO URBANO (AVtu)**

### **24.1 – Definizione**

Le **AREE VUOTE NEL TESSUTO URBANO (AVtu)**, sulle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione, subordinati alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico di cui all' art. 17.3.1 NA, sono le aree libere da edificazione, individuabili esclusivamente nell' Ambito di Paesaggio AdP II<sup>A</sup> - NTr - **TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO IN AMBITI URBANI - Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti dei nuclei urbani centrali e adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -**

### **24.2 – Individuazione**

#### **24.2.1- Consistenza**

L'area vuota nel tessuto urbano, AVtu oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, il cui perimetro deve essere georeferenziato, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie dell'AVtu è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area che ha prodotto il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

#### *24.2.2 – Edifici esistenti antecedenti all'approvazione di piani urbanistici*

Nel caso di presenza sulle aree oggetto di richiesta di intervento di edifici esistenti in data antecedente a quella di approvazione del primo strumento urbanistico efficace nel Comune di Dumenza o per i quali, regolarmente e legittimamente costruiti, non è reperibile il corrispondente titolo a costruire, la superficie libera da edificazione risulta dal rapporto tra il volume dei fabbricati esistenti, calcolato in applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2., delle presenti NA e l'indice volumetrico fondiario attribuito dal PRG previgente alle aree del comparto in cui è inserita l'AVtu medesima.

### **24.3 – Capacità edificatoria delle AVtu**

#### *24.3.1 – Attribuzione degli indici volumetrici di edificazione (IVf; IVf.B; IVf.C)*

Alle Aree vuote nel tessuto urbano - AVtu è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione dell'indice volumetrico fondiario massimo IVf, dell'indice volumetrico fondiario base (IVfB - Art. 11.2.3) e dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione IVf.C (Art. 11.2.4), prescritti dalle presenti NA nell'AdP II<sup>^</sup> al fine della determinazione dell'indice volumetrico fondiario di attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia (IVf.A) e del volume di attuazione (VA) calcolato con le modalità specifiche stabilite al successivo comma 6, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione e i limiti fissati ai successivi commi 4. e 5.

#### *24.3.2 – Verifica della capacità edificatoria delle AVtu*

L'indice volumetrico massimo di edificazione - IVf è indicato nell'Ambito di paesaggio II<sup>^</sup> esclusivamente come riferimento, al fine della verifica della capacità edificatoria massima delle AVtu in esso individuabili.

### **24.4 – Norme di perequazione/compensazione - Modalità di applicazione nelle AVtu**

#### *24.4.1 – Obiettivi di compensazione/perequazione*

a. il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, in conformità ai criteri enunciati nel Documento di Piano ex-art. 8, comma 2.g), della stessa legge, le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili esclusivamente in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti le Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu) incluse nell'Ambito di paesaggio II<sup>^</sup>, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nell'AdP medesimo;

b. le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale.

#### *24.4.2 – Volume teorico trasferibile alle AVtu dell'AdP II<sup>^</sup>*

##### *a. - Indice fondiario aggiuntivo di compensazione nell'AdP II<sup>^</sup>*

Nell' Ambito di paesaggio II<sup>^</sup> al fine della attuazione degli interventi edilizi consentiti nelle AVtu viene attribuito, oltre all'indice fondiario base IVf.B (Art.11.2.3 NA), l'indice fondiario aggiuntivo di compensazione IVf.C (Art. 11.2.4 NA).

L'indice fondiario di compensazione può venire attribuito esclusivamente quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'edificio esistente e alle parti oggetto di ristrutturazione e/o in ampliamento ovvero al nuovo edificio da costruire.

##### *b. - Aree dei servizi pubblici*

Alle aree con funzioni di servizi pubblici è attribuito il volume teorico edificabile (VTe) calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle AVtu con applicazione dell'indice di edificabilità pari all' Indice fondiario aggiuntivo di perequazione/compensazione IVf.C attribuito all'AdP II<sup>^</sup>, trasferibile esclusivamente previa cessione gratuita al Comune delle

aree pubbliche che producono il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile dell'AdP in cui si effettua l'intervento.

*c. - Condizioni e modalità di trasferimento della capacità edificatoria*

Quando il trasferimento del loro volume teorico edificabile è ammesso dalla Giunta Comunale, le aree con funzioni di servizi pubblici utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria trasferita sono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito atto a cura e spese degli operatori interessati, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

*d. - Esclusione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria*

Non è ammessa la possibilità di trasferimento di diritti edificatori dalle o alle Aree Vuote nel tessuto urbano la cui capacità edificatoria è calcolata con l'applicazione dell'indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria – IVfB attribuito all'AdP II<sup>^</sup>, indicato al successivo comma 6.4

*24.4.3 – Cessione volontaria al Comune di volume trasferibile e trasferimento del volume teorico edificabile delle aree dei servizi di proprietà comunale*

a. i proprietari delle aree negli AdP destinate alla realizzazione di servizi possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume teorico edificabile (VTe) generato dalle aree medesime esclusivamente alle Aree vuote nel tessuto urbano (AVtu) ricadenti nell'AdP II<sup>^</sup> del tessuto edilizio consolidato, al fine di consentire il conseguimento, in tutto o in parte, dell'indice di volume fondiario massimo edificabile IVf con l'attribuzione dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione (IVf.C) stabilito in detto Ambiti di paesaggio;

b. l'Amministrazione Comunale, autonomamente o dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori nelle AVtu, può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, da pubblicarsi anche sul sito Internet dell'Ente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle aree dei servizi, compreso il volume attribuibile alle aree già di proprietà del Comune alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva non già trasferito;

c. considerato che ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili, le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune sono annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti all'AdP II<sup>^</sup> producenti il volume trasferibile, il calcolo del volume medesimo, il soggetto cedente e il prezzo in numerario per ciascun m.<sup>3</sup> e totale;

d. i trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati, regolarmente autorizzati dal Comune, sono registrati in sezione separata del registro, di cui al punto c. precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi;

e. l'incremento e il trasferimento di volume edificabile tra le AVtu è ammissibile soltanto quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'intervento di trasformazione edilizia richiesto.

**24.5 – Limiti di utilizzazione del volume edificabile nelle AVtu**

a. l'impiego del VA delle AVtu per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento

*una tantum* dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 18 e 19 delle presenti NA:

- ai nuovi fabbricati realizzati;
- ai fabbricati esistenti ampliati;
- ai fabbricati esistenti sulle aree che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella dell'AVtu oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione.

**b.** l'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento *una tantum* e di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle aree interessate dagli interventi medesimi.

## **24.6 – Modalità di attuazione degli interventi edilizi nelle AVtu**

### *24.6.1 - Interventi ammessi*

**a.** nelle AVtu individuate nell'AdP II<sup>A</sup> sono consentiti gli interventi di completamento del tessuto edificato mediante nuova costruzione (art. 12 NA, lettera e).

**b.** dopo il conseguimento della loro agibilità, nei fabbricati realizzati non è ammessa l'applicazione degli artt. 18 NA – *Ampliamento “una tantum” dei fabbricati esistenti* e 19 NA - *Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti* e sono consentiti gli interventi:

- a) di manutenzione ordinaria;
- b) di manutenzione straordinaria;
- c) di restauro e risanamento conservativo;
- d) di ristrutturazione edilizia, esclusivamente all'interno dell'involucro del nuovo fabbricato esistente, subordinata alla presentazione e approvazione del progetto planivolumetrico, di cui all' art. 17.3.1 NA nel caso di variazione della funzione prevalente comportante incremento della dotazione di aree dei servizi, pubbliche e/o di uso pubblico afferente alle nuove funzioni previste.

**c.** è prescritto il rispetto della percezione paesaggistica del contesto territoriale circostante e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche prevalenti delle costruzioni esistenti nelle adiacenze dell'area di intervento, con applicazione delle norme contenute nei punti F., G. e H del precedente art. 23 comma 2.

**d.** sono da realizzare opere di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici in misura certificata non inferiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei fabbricati di nuova costruzione.

**e.** nella costruzione dei nuovi fabbricati sono da rilevare la presenza e il grado di concentrazione del gas radon, sulla base delle raccomandazioni della Comunità Europea (90/143 Euratom), impiegando tecniche costruttive idonee a conseguire il valore di 200 Bq/m.<sup>3</sup>

**f.** le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

### *24.6.2 - Funzioni ammesse (Art. 7NA)*

7.5 (prevalente) - 7.3.2 a. - 7.3.3 a. - 7.7.2 a., b.

### *24.6.3 - Funzioni escluse*

Tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 6.2.

### *24.6.4 - Parametri e indici edilizi*

- indice volumetrico massimo di utilizzazione territoriale – Ivt: non previsto;
- indice volumetrico massimo di utilizzazione fondiaria – IVf: m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup> 0,90;
- volumetrico fondiario base – IvfB: m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup> 0,75;
- indice fondiario aggiuntivo di compensazione - Ivf.C: m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup> 0,15; IVf.C1: RVt - IvfB
- indice massimo di copertura fondiaria – Uf: m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> 0,20;

- indice minimo di permeabilità – Ipe: m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> 0,65;
- altezza massima - Hm: m. 9,00;
- distanza minima dai confini - Dc: m. 5,00;
- distanza minima dai fabbricati - Df: m. 10,00;
- distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale = m. 5,00 per strade di larghezza fino a m. 7,50, = m. 7,50 per strade di larghezza > m. 7,50 e le maggiori distanze corrispondenti alla delimitazione delle fasce di protezione stradale individuate negli elaborati grafici del PGT;

#### **24.7 - Calcolo dell'indice volumetrico fondiario di attuazione degli interventi di nuova costruzione e del volume massimo edificabile**

##### *24.7.1 - Modalità di calcolo dell'Indice volumetrico fondiario di attuazione degli interventi - IVf.A – IVf.A1*

###### *i. determinazione area di intervento (Si)*

individuazione, mediante rilievo topografico, del perimetro (P) e del baricentro (C) georeferenziato del poligono coincidente con l'AVtu costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie di intervento in applicazione dei commi 2.1 e 2.2 precedenti:  $S_i = S \text{ mappali intervento } m.^2 - (V_e \text{ mappali intervento } m.^3 / \text{Indice volumetrico applicato per costruzione } m.^3 / m.^2) = m.^2$

###### *ii. Aree di analisi nel Comparto di inserimento (Ci)*

determinazione della superficie di analisi, circostante all'area di intervento, del Comparto di inserimento (Ci), costituito dai mappali, dalle aree dei servizi e da quelle monofunzionali ricadenti nel cerchio avente il centro coincidente con il baricentro dell'AVtu di intervento e raggio r. = m. 75,00, oltre a tutte le aree esterne al cerchio medesimo intersecate dalla sua circonferenza e calcolo della superficie di analisi al netto della Si di intervento:

$$(S.Ci) = m.^2 [M1 + M2 + M... + S1 + S2 + S...] - Si = m.^2$$

###### *iii. calcolo del volume esistente nel Comparto di inserimento (Ve.Ci)*

il volume esistente nel Comparto di inserimento è costituito dalla somma dei volumi dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori, compresi i volumi delle costruzioni dei servizi pubblici ed esclusi i volumi delle costruzioni esistenti sui mappali o parti di essi di proprietà dell'avente titolo in cui è inclusa l'AVtu; il volume esistente è calcolato in m.<sup>3</sup> con applicazione dell'art. 9, commi 1. e 2. delle presenti Norme;

$$Ve.Ci = m.^3 [VeM1 + VeM2 + VeM... + VeS1 + VeS2 + VeS...] = m.^3$$

###### *iv. calcolo del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento (RVt – Art. 11.1.1):*

$$RVt.Ci = Ve.Ci/S.Ci = m.^3 / m.^2 ;$$

###### *v. calcolo dell'indice volumetrico fondiario dell'AVtu (IVf.A o IVf.A1 comma 6.1):*

1. nel caso  $RVt \geq IVf$ : IVf.A = IVf; **comma 7.2**: IVf.A1 = 1,10\*IVf;
2. nel caso  $RVt < IVf$  e  $\geq IVf.B$ : IVf.A = RVt; **comma 7.3**: IVf.A1  $\leq$  IVf;
3. nel caso  $RVt < IVf.B$ : IVf.A = RVt; **comma 7.4**: IVf.A1  $\leq$  IVf.B;

###### *vi. calcolo del volume edificabile di attuazione dell'intervento sull'AVtu (VA):*

$$VA = Si * IVf.A (o IVf.A1) = m.^2 * m.^3 / m.^2 = m.^3$$

##### *24.7.2 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore dell'Indice volumetrico fondiario massimo di verifica – IVf - Possibilità di incremento volumetrico massimo 10%*

Nel caso di calcolo del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf attribuito alle Aree vuote nel tessuto urbano dell'AdP II<sup>^</sup> (m.<sup>3</sup>/ m.<sup>2</sup> 0,90), è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu di un incremento volumetrico massimo del 10% di IVf con l'impiego di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario di edificazione:  
 $IVf.A1 = 1,10 * IVf = m.^3 / m.^2 0,99$  (Tab. v.1).

24.7.3 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci maggiore dell'Indice volumetrico fondiario base - IVf.B e minore dell'Indice volumetrico fondiario massimo di verifica - IVf - Attribuzione di IVf.C

Nel caso di calcolo del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf e maggiore dell'indice volumetrico fondiario base - IVf.B è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu, entro il suo limite di IVf.C (m.<sup>3</sup>/ m.<sup>2</sup> 0,15) e con arrotondamento al secondo decimale, di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario di edificazione IVf.A comunque non maggiore di IVf dell'AdP II<sup>^</sup> (m.<sup>3</sup>/ m.<sup>2</sup> 0,90) escluso ogni ulteriore incremento:

$IVf.A1 = [VA + (Si * IVf.C) / Si] \leq IVf \leq m.^3 / m.^2 0,90$  (Tab. v.2).

24.7.4 – Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore dell'Indice volumetrico fondiario base - IVf.B - Attribuzione di IVf.C o di IVf.C1

Nel caso di calcolo, con l'applicazione del precedente comma 3.3, del Rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale esistente del Comparto di Inserimento – RVt.Ci minore di IVf.B è consentita l'attribuzione alla medesima AVtu, di un incremento volumetrico massimo a titolo di compensazione o perequazione IVf.C1 uguale o maggiore di IVf.C attribuito all'AdP II in cui è inserita e con arrotondamento al secondo decimale, di VA di altre AVtu, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime nonché del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'indice volumetrico fondiario massimo di edificazione IVf.A1, comunque non maggiore di IVf.B dell'Ambito di paesaggio e del Settore territoriale di intervento, escluso ogni ulteriore incremento:

**$IVf.A1 = VA + (Si * IVf.C1 \geq \text{di quello attribuita all'AdP}) / Si \leq IVf.B$**  (Tab. v.3 e Tab. v.4).

24.7.5 – Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle AVtu

La richiesta di trasferimento e attribuzione del VA da altra AVtu e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune prima della richiesta dell'intervento, in forma congiunta dal richiedente l'intervento medesimo e dall'avente titolo dell'AVtu o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del volume di attuazione - VA;
- da schema di regolare atto di vincolo "non aedificandi", con l'espressa rinuncia, in applicazione del precedente comma 4, alle possibilità di ampliamento *una tantum* e/o di

recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle AVtu in cui si è attuata la perequazione/compensazione sia di quello di nuova costruzione sull'AVtu di intervento;  
- l'atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia sull'AVtu il cui volume edificabile viene incrementato e da trasciversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione realizzata.

*24.7.6 – Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi*

Ferme restando le prescrizioni del precedente comma 7.4., nelle AVtu ricadenti nell'AdP II^ la cui capacità edificatoria è stata calcolata e fruita con l'applicazione del precedente comma 7.4, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l'attuazione dell'intervento edilizio corrispondente.

*./.* SEGUONO TABELLE V.1, V.2, V.3 E V.4