

Allegato C

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CON TESTO DEGLI ARTICOLI ORIGINALI  
CON TESTO DELLE MODIFICHE  
CON TESTI DI CONFRONTO

Adottata con delibera del C.C.      n.                      del

Approvata con delibera di C.C.      n.                      del

Pubblicazione sul B.U.R.L.              n.                      del

*Elaborazione:*  
*Grassobbio li 9 aprile 2009*

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**



**COMUNE DI GRASSOBBIO**  
PROVINCIA DI BERGAMO  
Sportello Unico per l'Edilizia – Area Urbanistica

**VARIANTE GENERALE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 25.10.2005  
vigente dal 04.01.2006 pubblicato sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n. 1 del 04.01.2006

**CON TESTO  
DEGLI ARTICOLI ORIGINALI**

***DOTT. ARCH. ROBERTO SACCHI***  
*24123 BERGAMO – Via F. Baracca,4 – Tel. e Fax n° 035.238776*  
*Cod. Fisc. n° SCCRRT58T06A794S – Partita IVA n° 01769820166*

**ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St) -

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.R.G. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade e di ogni altra area avente qualsiasi destinazione urbanistica.

2 - Superficie zonale (Sz) -

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, anche se all'interno di tale area nella fase della pianificazione attuativa dovessero essere individuate superfici da destinarsi ad interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf) -

E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).

Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G.

Il trasferimento delle possibilità edificatorie potrà essere effettuato soltanto tra i lotti contigui nell'ambito della medesima zona urbanistica.

4 - Densità di fabbricazione -

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuita. Si esprime in mc./mq o in mq./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie fondiaria dello stesso.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc) -

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra l'area coperta e la superficie fondiaria del lotto.

**6 – Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50,
- le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.

**7 - Distacco minimo dai confini (Dc) -**

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti.

Essa è determinata dalla misura del raggio della circonferenza che ha come tangente il confine, e centro nel punto più esterno della linea di proiezione a terra della parete dell'edificio antistante il confine.

**8 - Distacco minimo fra edifici (De) -**

E' la distanza degli edifici fra loro, considerata in rapporto alle pareti che si fronteggiano.

Essa è misurata “a squadra” ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più esterne dei due edifici che si fronteggiano, tracciato perpendicolarmente ad una di esse.

**9 - Distacco minimo dalle strade (Ds) -**

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, inteso come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

**10 - Altezza degli edifici (H) -**

Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli

edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli

## COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo

elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.

**ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE**

**A - Distanza tra edifici (De)**

La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le loro pareti si fronteggiano in tutto o in parte.

Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati all'art. 4 punto 6, ultimo comma, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione.

La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio).

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

- 1] Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- 2] Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml. dal confine;
- 3] Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la 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 ml. 12; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate si osserva la sola distanza di 5 ml. dal confine.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio degli insediamenti si rispetteranno le sole distanze tra gli edifici indicate, in rapporto alla zona, dai precedenti punti 2 - 3.

**B - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine.

La misurazione dovrà essere effettuata “a raggio”.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00.

Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

Le costruzioni sporgenti dal profilo del terreno fino a ml. 1,50 non dovranno rispettare le distanze minime di cui alla presente norma ma soltanto quelle stabilite dal Codice Civile.

L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purchè venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.

Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti, nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile.

Anche in tal caso le distanze tra edifici non sono comunque derogabili.

**C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)**

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del P.R.G.
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada
- in rapporto alle disposizioni della legge 24 luglio 1961, n. 729 e di ogni altra norma di legge o regolamento vigente in materia;
- sono ammesse deroghe ai distacchi dalle strade all'interno dei Centri Abitati e nei casi e con le modalità previste dalla Legge 24.07.1961 n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prescindono dalla disciplina del P.R.G. e sono definite dal Codice stesso in rapporto alle esigenze della sicurezza stradale e della circolazione.

Tali distanze non costituiscono oggetto della presente norma e sono autonomamente disciplinate dal C.d.S.

Il rispetto delle distanze medesime va tuttavia assicurato e verificato nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei fabbricati, in rapporto alla disciplina vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativi e sulla base della perimetrazione del centro abitato appositamente definita dal Comune nell'ambito degli adempimenti prescritti dalla disciplina del regolamento di esecuzione.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali aventi rilevanza ai fini urbanistici sono qui di seguito riportate ed hanno efficacia agli effetti della verifica dell'ammissibilità delle costruzioni per quanto concerne la disciplina di competenza del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti in tutte le zone urbanistiche del P.R.G. vanno tuttavia tassativamente osservate, dai cigli stradali, le distanze minime di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 art. 9 comma 2°, fatto salvo quanto previsto dal 3° comma del citato articolo.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone B gli edifici esistenti possono essere ampliati e/o sopralzati mantenendo il filo delle facciate esistenti verso strada anche se a distanza inferiore a quella indicata al precedente comma.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.p.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni nonché le prescrizioni del Codice della Strada fatto salve le eventuali possibilità di deroga previste dalla Legge 24 luglio 1961, n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **D - Deroghe**

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso



di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;

- b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;

Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;

- c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.
- d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 3,00. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati

#### **E – Distanze dagli elettrodotti**

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le distanze imposte dagli elettrodotti secondo le prescrizioni specifiche in materia.

#### **F – Distanze degli impianti tecnologici**

L'ubicazione degli impianti tecnologici dovrà rispettare la distanza di ml. 5,00 dal confine per impianti alti fino a ml. 10,00 o la distanza maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dell'impianto stesso.

**ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

**A) Per le nuove costruzioni:**

1 - Superficie residenziale computabile (S.r.c.).

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.

Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire:

- a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;
- b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);
- d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);
- e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.
- f) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;
- g) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

2 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale computabile ammissibile e la superficie fondiaria o zonale del lotto. Si esprime in mq./mq.

Il rapporto di utilizzazione è definito "fondiario" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonale" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definite all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.R.G. e per i calcoli di Legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali ai fini dell'applicazione delle discipline legislative riferite a parametri volumetrici, ivi compreso il calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di costruire, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale computabile.

Le densità di fabbricazione, indicate in mc./mq., nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di P.R.G., delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria.

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

5 - Balconi chiusi

Si intendono "chiusi" agli effetti dell'applicazione del precedente punto 2 lettera f), i balconi che abbiano lati circoscritti da pareti a distanza inferiore di ml. 0.70 dal lato del balcone e parapetto con altezza superiore a ml. 1,10.

6 - Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

**B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti**

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la s.r.c. ammissibile è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di involuppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.

**ART. 16 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE –  
PROGETTO PRELIMINARE**

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato anche per la valutazione degli Organismi Comunali di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o di autorizzazione, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Permesso di Costruire.

---

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**



**COMUNE DI GRASSOBBIO**

**PROVINCIA DI BERGAMO**

**Sportello Unico per l'Edilizia - Area Urbanistica**

**VARIANTE  
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**CON TESTI DELLE MODIFICHE**

***DOTT. ARCH. ROBERTO SACCHI***

*24123 BERGAMO - Via F. Baracca,4 - Tel. e Fax n° 035.238776*

*Cod. Fisc. n° SCCRRT58T06A794S - Partita IVA n° 01769820166*

**ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

.....  
6 – Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50,
- le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature ;
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.

- al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, le serre solari a guadagno indiretto, le pareti trombe, i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica; sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le superfici edilizie finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edifici e le intercapedini interne alle abitazioni per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche, i maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento, delle murature di cui al D.Lgs n° 115/08 .

10 - Altezza degli edifici (H) -

Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza

degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle

pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione

del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6

e 7.



## COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.

**I pannelli solari, ovvero tutti i sistemi relativi alla captazione di energie rinnovabili, quali ad esempio quelli eolici, che eccedano la copertura di edifici non saranno considerati ai fini del calcolo dell'altezza massima.**

**Inoltre, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle altezze massime degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura, mentre, per ottenere il medesimo fine, ma nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura, si deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.**

***DOTT. ARCH. ROBERTO SACCHI***

***24123 BERGAMO – Via F. Baracca,4 – Tel. e Fax n° 035.238776  
Cod. Fisc. n° SCCRRT58T06A794S – Partita IVA n° 01769820166***

**ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE**

.....

**D – Deroghe**

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:

a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;

b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;

Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;

c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.

d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 3,00. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati

e) Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale . con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

**ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

**A) Per le nuove costruzioni:**

**1 - Superficie residenziale computabile (S.r.c.).**

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.

Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire:

- a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;
- b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);
- d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);
- h) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.
- i) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;
- j) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.
- k) **Gli ingombri delle serre solari a guadagno indiretto, compreso lo spessore della parete retrostante;**  
**Gli ingombri delle pareti Trombe, compreso lo spessore della muratura radiante retrostante;**

Tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edificio, le intercapedini per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche calcolate al lordo degli isolamenti.

Gli ingombri dei maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento ai sensi del D.Lgs n° 115/2008

Le superfici edilizie e le eccedenze delle gronde, se finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, da dimostrare con opportuni calcoli energetici, per soddisfare esigenze di maggiore efficienza energetica della costruzione.

I terrazzi e i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra, ma così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

**B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti**

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la s.r.c. ammissibile è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di inviluppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.

**ART. 16 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE –  
PROGETTO PRELIMINARE**

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato anche per la valutazione degli Organismi Comunali di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o di autorizzazione, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**

eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Permesso di Costruire.

In tutte le zone dotate di idonea superficie a verde sono ammessi impianti di smaltimento delle acque reflue mediante fitodepurazione o, secondo i casi subirrigazione come specificato all'art. 24 delle Integrazioni al Regolamento edilizio comunale

**ART. 16/bis - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE  
IN EDILIZIA: INCENTIVI PER EFFICIENZA ENERGETICA**

Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs n° 192 del 19.8.2005, aggiornato con il Decreto n° 311 del 29.12.2006 e s.m. e i. , recepito dalla D.G.R.L. n° 8/5018 del 26 giugno 2007 e s.m. e i., al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, in tutte le zone in cui è ammessa la nuova costruzione di edifici, ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione e/o ampliamento, limitatamente alla sola destinazione d'uso residenziale in tutte le aree di azionamento del P.R.G. vigente, sono previsti incentivi volumetrici con possibili aumenti di cubatura (art.30.2.1 e 30.2.2. delle Integrazioni al Regolamento edilizio), qualora vengano realizzate costruzioni che migliorino i valori limite del fabbisogno specifico annuo di energia primaria degli edifici per la climatizzazione invernale, raggiungendo una migliore classe energetica, ovvero Classe A o A-plus (questi ultimi sono immobili di classe A che applicano criteri di bioedilizia) . Per le disposizioni tecniche specifiche ed i parametri di applicazione di tali incentivi, si demanda alle Integrazioni al regolamento edilizio comunale.

COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo



**COMUNE DI GRASSOBBIO**

PROVINCIA DI BERGAMO

Sportello Unico per l'Edilizia – Area Urbanistica

**VARIANTE  
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**CON TESTI DI CONFRONTO  
(LE MODIFICHE SONO SCRITTE IN CORSIVO)**

***DOTT. ARCH. ROBERTO SACCHI***  
*24123 BERGAMO – Via F. Baracca,4 – Tel. e Fax n° 035.238776*  
*Cod. Fisc. n° SCCRRT58T06A794S – Partita IVA n° 01769820166*



ART. N.T.A.	DESCRIZIONE N.T.A	MODIFICA (in corsivo)
<p>Art. 4 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</p>	<p>6 – <u>Superficie coperta (Sc)</u> Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo: - le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50, - le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature - le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.</p> <p>10 - <u>Altezza degli edifici (H)</u> - Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.</p> <p>L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta. Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta. Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata. Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante. Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma. Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.</p>	<p>6 – <u>Superficie coperta (Sc)</u> Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo: - le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50, - le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature ; - le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.</p> <p><i>- al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, le serre solari a guadagno indiretto, le pareti trombe, i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica; sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le superfici edilizie finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edifici e le intercapedini interne alle abitazioni per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche, i maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento, delle murature di cui al D.Lgs n° 115/08 .</i></p> <p>10 - <u>Altezza degli edifici (H)</u> - Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.</p> <p>L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta. Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta. Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque)</p>

	<p>Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.</p>	<p>sulla facciata.</p> <p>Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.</p> <p>Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.</p> <p>Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.</p> <p>Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.</p> <p><i>I pannelli solari, ovvero tutti i sistemi relativi alla captazione di energie rinnovabili, quali ad esempio quelli eolici, che eccedano la copertura di edifici non saranno considerati ai fini del calcolo dell'altezza massima.</i></p> <p><i>Inoltre, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle altezze massime degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura, mentre, per ottenere il medesimo fine, ma nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura, di deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.</i></p>
<p>Art. 5 - Misurazione delle distanze</p>	<p><b><u>D – Deroghe</u></b></p> <p>Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:</p> <p>a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;</p> <p>b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;</p> <p>Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;</p>	<p><b><u>D – Deroghe</u></b></p> <p>Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:</p> <p>a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;</p> <p>b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;</p> <p>Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;</p> <p>c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio,</p>

**COMUNE di GRASSOBBIO - Provincia Di Bergamo**

	<p>c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.</p> <p>d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 3,00. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati</p>	<p>con profondità inferiore alla larghezza.</p> <p>d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 3,00. In tal caso comunque la distanza minima dovrà essere non inferiore a ml 5,00. la presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati</p> <p><i>e) Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n° 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale . con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.</i></p>
<p>Art. 6 - Parametri specifici per l'edificazione residenziale</p>	<p><b><u>A) Per le nuove costruzioni:</u></b></p> <p>1 - <u>Superficie residenziale computabile (S.r.c.).</u></p> <p>E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.</p> <p>Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire:</p> <p>a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;</p> <p>b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;</p> <p>c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);</p> <p>d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);</p> <p>l) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.</p>	<p><b><u>A) Per le nuove costruzioni:</u></b></p> <p>1 - <u>Superficie residenziale computabile (S.r.c.).</u></p> <p>E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.</p> <p>Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire:</p> <p>a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;</p> <p>b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;</p> <p>c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);</p> <p>d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);</p> <p>o) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.</p>

	<p>m) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;</p> <p>n) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.</p> <p>Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.</p> <p><b>B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti</b></p> <p>Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la s.r.c. ammissibile è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.</p> <p>Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di involucro, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.</p>	<p>p) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;</p> <p>q) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.</p> <p>r) <i><b>Gli ingombri delle serre solari a guadagno indiretto, compreso lo spessore della parete retrostante;</b></i></p> <p><i><b>Gli ingombri delle pareti Trombe, compreso lo spessore della muratura radiante retrostante;</b></i></p> <p><i><b>Tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edificio, le intercapedini per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche calcolate al lordo degli isolamenti.</b></i></p> <p><i><b>Gli ingombri dei maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento ai sensi del D.Lgs n° 115/2008</b></i></p> <p><i><b>Le superfici edilizie e le eccedenze delle gronde, se finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, da dimostrare con opportuni calcoli energetici, per soddisfare esigenze di maggiore efficienza energetica della costruzione.</b></i></p> <p><i><b>I terrazzi e i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra, ma così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica</b></i></p> <p>Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.</p> <p><b>B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti</b></p> <p>Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la s.r.c. ammissibile è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.</p> <p>Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di involucro, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.</p>
--	--	---

Art. 16 -  
Miglioramento della  
qualità ambientale  
Progetto preliminare

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato anche per la valutazione degli Organismi Comunali di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o di autorizzazione, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Permesso di Costruire.

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome,
- verifica dei profili e degli allineamenti,
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
- indicazione dei materiali,
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 40 giorni dalla data di presentazione delle denunce di inizio attività.

Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.

Il progetto preliminare può essere presentato anche per la valutazione degli Organismi Comunali di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.

Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o di autorizzazione, salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.

In tal senso gli aspetti già oggetto di parere preliminare favorevole non verranno ulteriormente posti in discussione, se non per accertare la conformità del progetto alle eventuali indicazioni date o condizioni poste in sede di espressione del parere medesimo.

L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di Permesso di Costruire.

***In tutte le zone dotate di idonea superficie a verde sono ammessi impianti di smaltimento delle acque reflue mediante fitodepurazione o, secondo i casi subirrigazione come specificato***

		<p><i>all'art. 24 delle Integrazioni al Regolamento edilizio comunale.</i></p>
<p>Art. 16/bis - miglioramento della qualita' ambientale in edilizia: Incentivi per efficienza energetica</p>		<p><i>Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs n° 192 del 19.8.2005, aggiornato con il Decreto n° 311 del 29.12.2006 e s.m. e i. , recepito dalla D.G.R.L. n° 8/5018 del 26 giugno 2007 e s.m. e i., al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, in tutte le zone in cui è ammessa la nuova costruzione di edifici, ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione e/o ampliamento, limitatamente alla sola destinazione d'uso residenziale in tutte le aree di azionamento del P.R.G. vigente, sono previsti incentivi volumetrici con possibili aumenti di cubatura (art.30.2.1 e 30.2.2. delle Integrazioni al Regolamento edilizio), qualora vengano realizzate costruzioni che migliorino i valori limite del fabbisogno specifico annuo di energia primaria degli edifici per la climatizzazione invernale, raggiungendo una migliore classe energetica, ovvero Classe A o A-plus (questi ultimi sono immobili di classe A che applicano criteri di bioedilizia) . Per le disposizioni tecniche specifiche ed i parametri di applicazione di tali incentivi, si demanda alle Integrazioni al regolamento edilizio comunale.</i></p>