



# Comune DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo  
C.A.P. 24050 Via Vespucci, 6

Tel 035 3843411  
Fax 035 3843444  
C.F. 80027490160  
P.Iva 00722500162

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 23 del 04-06-2013**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NORMATIVA PIANO ATTUATIVO DENOM.  
"BELLI".**

L'anno duemilatredici il giorno quattro del mese di giugno alle ore 21:20 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal vigente D. Lgs 18.8.2000 n. 267, vennero oggi convocati i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano :

<b>EPIS ERMENEGILDO</b>	Consigliere	P
<b>BANI MARIO</b>	Consigliere	P
<b>SANGALETTI LUCIANO</b>	Consigliere	P
<b>PELLEGRINI MICHELE</b>	Consigliere	P
<b>BERETTA SILVIA</b>	Consigliere	A
<b>CHIODA PIERANTONIO</b>	Consigliere	P
<b>BENTOGLIO ROSANGELA</b>	Consigliere	P
<b>CHIODA FABRIZIO</b>	Consigliere	P
<b>GHERARDI EMANUELE</b>	Consigliere	A
<b>PACIOLLA MARCO</b>	Consigliere	P
<b>ROTA LETIZIA</b>	Consigliere	P
<b>BASSETTI MARIELLA</b>	Consigliere	P
<b>RAVASIO ALBERTO</b>	Consigliere	A
<b>SANTINI GIAMPIETRO</b>	Consigliere	P
<b>FORESTI ANDREA</b>	Consigliere	A
<b>BARCELLA ANNA</b>	Consigliere	P
<b>PELLEGRIS MAURIZIO</b>	Consigliere	A
<b>TOTALE PRESENTI</b>		<b>12</b>
<b>TOTALE ASSENTI</b>		<b>5</b>

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE **CULASSO ADRIANO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **EPIS ERMENEGILDO – SINDACO** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

L'Assessore Bani Mario, invitato dal Sindaco Epis Ermenegildo, illustra l'argomento.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che è stata depositata al protocollo generale del Comune di Grassobbio la richiesta di variante normativa al piano di lottizzazione denominato "Belli":

- prot. n. 13491 del 11.12.2012, richiedenti Del Prato Maria, Mandaletti Pierluigi, Edilcolombelli srl, Locatelli Cinzia, Noris Corrado, Noris Giovanna, Noris Viviana, Feremi Costruzionisrl, Impresa Edile Colombelli Claudio srl, Ceribelli Elisa, Ceribelli Clara, Carminati Rossano, Ceribelli Maria, Perrone Luca, Vitali Gabriella, Perrone Vincenzo, Lazzarini Samanta, Ferrai Franco, Sandrinelli Bibiana, Mauri Rosanna, Ippolito Vincenzo, Gentili Jessica, Mirenda Davide, Campanella Antonella, Tondoi Sabino, Tondoi Roberta, Pellegrini Stefano, Terzi Daniel, Monti Stefania, Gusmini Marilisa, Bolis Giancarlo, Perrone Moira in qualità di lottizzanti del P.L. denom. "Belli".

**Considerato** che la richiesta si riferiscono alla modifica, al fine di garantire un razionale sfruttamento delle potenzialità edificatorie previste dai Piani di Lottizzazione, di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lottizzazione ed in particolare:

- art. 4 punto 10, comma 7,  
 "Altezza degli edifici (H) - .... 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. 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." (articolo vigente da sostituire)  
**"Altezza degli edifici (H) - .... Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 40 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiede, il piano di spiccatto è stabilito dalla quota di + 20 cm. dal piano stradale esistente. Per i Piani attuativi la quota di riferimento del marciapiede è stabilita nel progetto del piano esecutivo."**  
 (articolo proposto)
- Art. 4, punto 6, comma 1  
**"Superficie coperta (Sc) - ...Non concorrono alla definizione della superficie coperta i fabbricati realizzati con estradosso al di sotto del piano di spiccatto"** (articolo da aggiungere)
- Art. 5, punto B), comma 1  
**"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." (articolo vigente da sostituire)  
**"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. Concorrono alla verifica della distanza tra i confini tutti i fabbricati progettati con estradosso di solaio/copertura al di sopra del profilo naturale del terreno esistente"** (articolo proposto)
- Art. 5, punto C), comma 9  
**"C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)**  
 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." (articolo vigente)  
**"C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)**  
 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.  
**Nelle zone B e C possono essere realizzati edifici a distanza stradale inferiore, qualora**

**l'estradosso di solaio di detti manufatti sia inferiore alla quota del piano di spiccato”** (articolo da aggiungere)

**Valutato** che gli articoli proposti sono conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente e che pertanto le proposte possono essere accolte.

**Visti** i verbali delle Commissioni Urbanistiche del 18.09.2012, del 20.12.2012 e del 31.01.2013.

**Considerato** che la richiesta non è firmata dalla totalità degli aventi titolo.

**Visto** che con nota del Comune di Grassobbio, prot. n. 3787 del 25.03.2013, è stato dato avvio del procedimento puntuale ai lottizzanti non firmatari Edilcolombelli Srl, Sigg. Perrone Luca, Vitali Gabriella, Noris Viviana, Noris Giovanna, Perrone Vincenzo, Lazzarini Samanta, Ferrari Franco, Sandrinelli Bibiana, Mauri Rosanna, Ippolito Vincenzo, Gentili Jessica, Pellegrini Stefano, Gusmini Marilisa, Mirinda Davide, Campanella Antonella, invitando alla presentazione di eventuali osservazioni/opposizioni entro 30 giorni dalla notifica alla predetta variante normativa.

**Considerato** che alla predetta nota del 25.03.2013 non sono seguite osservazioni/opposizioni nei termini stabiliti.

**Valutato** che con deliberazione del consiglio comunale n. 5 del 11.02.2013 si è provveduto ad adottare la variante normativa al piano di lottizzazione in oggetto.

**Dato atto** che la deliberazione di adozione della Variante, divenuta esecutiva, è stata depositata, con i relativi allegati, presso la Segreteria della Struttura SUE Area Urbanistica per quindici giorni consecutivi dal 06/03/2013 al 21/03/2013, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque potesse prenderne visione.

**Dato atto** che nei successivi quindici giorni, dal 22.03.2013 al 05.03.2013, non sono state presentate osservazioni a norma di legge.

**Valutato** che, ai sensi e per effetto dell'art. 2, c. 5 lett. a), b), e c) della L. R. 12/05 e s.m.i.

*“Il governo del territorio si caratterizza per:*

*a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;*

*b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;*

*c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.”*

**Constatato** che, per favorire massimamente la pubblicizzazione, la trasparenza e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli strumenti urbanistici:

- del deposito della Variante normativa ai Piani Attuativi, è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio, prot. n. 2974 del 06.03.2013, rep. n. 273 del 06.03.2013, pubblicato dal 06.03.2013 al 06.05.2013;
- dell'adozione della Variante è stata data notizia sul sito ufficiale del Comune di Grassobbio dal 06.03.2013 con la documentazione di rito ottemperando anche alla pubblicazione di tutta la documentazione adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 5 del 11.02.2013 secondo le nuove normative (art. 5, c. 6 D.L. 13.05.2011 n. 70 convertito in legge 12.07.2011 n. 106).

**Valutato** che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti depositati.

**Viste:**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- le deliberazioni di Giunta Regionale n°6/30267 del 25/07/97 e n°6/49916 del 19/05/00;
- la legge n. 457 del 05/08/78;
- la legge regionale n. 23 del 23/06/97;
- la legge regionale n. 1 del 05/01/00;
- la legge regionale n. 12 del 11.03.2005;
- la legge regionale n. 12 del 14.07.2006;

- la legge regionale n. 5 del 27.02.2007;
- la legge regionale n. 24 del 03.10.2007
- la legge regionale n. 4 del 14.03.2008;
- la legge regionale n. 5 del 10.03.2009;
- la legge regionale n. 11 del 14.07.2009;
- la legge regionale n. 7 del 05.02.2010;
- la legge regionale n. 3 del 21.02.2011;
- la legge regionale n. 4 del 13.03.2012;
- la legge regionale n. 7 del 18.04.2012;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- l'art. 3 comma 4 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- l'attestazione di conformità espressa ai sensi dell'art.97, 2° comma del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed ai sensi dell'art. 13 T.U. Regolamento sull'Autonomia Organizzativa.

Con voti unanimi espressi ai sensi di legge.

### **DELIBERA**

- a) Di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 14, della L.R. 11.05.2005, n. 12, la proposta di modificazione delle norme tecniche di attuazione così come proposte dai lottizzanti ed in particolare:
- art. 4 punto 10, comma 7,  
 “Altezza degli edifici (H) - .... 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.” (articolo vigente da sostituire)  
**“Altezza degli edifici (H) - .... Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 40 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiede, il piano di spiccato è stabilito dalla quota di + 20 cm. dal piano stradale esistente. Per i Piani attuativi la quota di riferimento del marciapiede è stabilita nel progetto del piano esecutivo.”** (articolo proposto)
  - Art. 4, punto 6, comma 1  
**“Superficie coperta (Sc) - ...Non concorrono alla definizione della superficie coperta i fabbricati realizzati con estradosso al di sotto del piano di spiccato”** (articolo da aggiungere)
  - Art. 5, punto B), comma 1  
**“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.” (articolo vigente da sostituire)  
**“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. Concorrono alla verifica della distanza tra i confini tutti i fabbricati progettati con estradosso di solaio/copertura al di sopra del profilo naturale del terreno esistente”** (articolo proposto)
  - Art. 5, punto C), comma 9  
**“C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)**  
 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.” (articolo vigente)  
**“C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)**  
 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.  
**Nelle zone B e C possono essere realizzati edifici a distanza stradale inferiore, qualora l'estradosso di solaio di detti manufatti sia inferiore alla quota del piano di spiccato”** (articolo da aggiungere).

2. Di dare atto che tale approvazione comporta l'applicazione dell'art. 14 commi 2,3,4 della L. R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.
3. Di allegare alla presente le norme tecniche di attuazione del piano attuativo integrato.
4. Di dare incarico alla Struttura Sportello Unico per l'Edilizia - Area Urbanistica per la predisposizione degli adempimenti conseguenti ogni successivo provvedimento necessario per dare l'attuazione alla presente deliberazione.
5. Di dare atto che il presente deliberato è conforme alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Il Presidente propone di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la proposta del Presidente.

Con voti unanimi espressi ai sensi di legge.

#### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134-4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.



**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

**Varianti apportate:**

- © 1. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 8 del 15.03.2007 (**grassetto**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26.04.2007).
- © 2. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 29 del 07.06.2007 (**P.L. Consorzio**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 26 del 27.06.2007).
- © 3. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 42 del 27.09.2007 (**P.L. Rossetti**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 41 del 10.10.2007).
- © 4. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 14 del 16.04.2008 (**P.L. Belli**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 27 del 02.07.2008).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 33 del 28.07.2009 (**P.d.R. "Ex Cinema"**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 34 del 17.08.2009 (**Area Ex Provincia**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 36 del 28.09.2009 (**Edifici Sostenibili - sottolineato**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 38 del 28.09.2009 (**Reticolo Idrico Minore - corsivo**) B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).

## ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO

.....

## 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.
- *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.*

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 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 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.

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, di deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.*

## **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) *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.*

**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.

*h) 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.

#### **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**

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 involucro, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi non venga ritenuto computabile.

## **ART. 7 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI**

1 - Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, comprese le velette e i coronamenti e compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi, gli extra corsa degli impianti di risalita e delle scale di collegamento ai piani o al tetto con un'altezza massima di m. 15 e, **nel caso di edifici già esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, fino ad un'altezza massima di ml 3,50 oltre la quota della copertura.**

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia, potrà rilasciare il relativo provvedimento abilitativo solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 - Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

3 - Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto escluse le superfici occupate da impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti.

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 2,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.

I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

4 - Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

5 - Rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

6 - Rapporti fondiari e zonali: l'indice di sfruttamento e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

7 - Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani con altezza superiore a 2,00 ml ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, purchè di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone D1 viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone B 10 la S.l.p. assume carattere di parametro urbanistico.

Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati. Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

8 - Determinazione dei parcheggi pertinenziali

Agli effetti dell'applicazione delle norme della Legge 122/89 si considera la volumetria teorica determinata dal prodotto della S.l.p. per un'altezza convenzionale di ml. 3.

## **ART. 8 - LOTTI LIBERI....**

### **I N D I C E**

- ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO
- ART. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 3 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE
- ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 5 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE
- ART. 6 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
- ART. 7 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI
- ART. 8 - LOTTI LIBERI
- ART. 9 - LOTTO FUNZIONALE
- ART. 10 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA
- ART. 11 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.
- ART. 12 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI
- ART. 13 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO
- ART. 14 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI
- ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
- ART. 16 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE – PROGETTO PRELIMINARE

### **ZONE RESIDENZIALI**

- ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO
- ART. 18 - AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI
- ART. 19 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI
- ART. 20 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
- ART. 21 - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONE A  
INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI
- ART. 22 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1
- ART. 23 - ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2
- ART. 24 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- ART. 25 - ZONE DI COMPLETAMENTO B3
- ART. 26 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4
- ART. 27 - ZONE DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5
- ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C
- ART. 29 - VERDE PRIVATO

### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- ART. 30 - CARATTERI

- ART. 31 - DESTINAZIONE NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 32 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B6
- ART. 34 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI
- ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B7
- ART. 36 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B8
- ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B9
- ART. 38 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B10
- ART. 39 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1
- ART. 40 - AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
- ART. 41 - AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI RISPETTO AEROPORTUALE
- ART. 42 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA' E PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

#### **ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE**

- ART. 43 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
- ART. 44 - INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA RURALE
- ART. 45 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E SEPARAZIONE TRA ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVO E2
- ART. 46 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

#### **AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

- ART. 47 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO
- ART. 48 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

#### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

- ART. 49 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI
- ART. 50 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'
- ART. 51 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO
- ART. 52 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE
- ART. 53 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
- ART. 54 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI
- ART. 55 - TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI
- ART. 56 - AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PIANO TERRITORIALE DEL PARCO DEL SERIO
- ART. 57 - AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA



**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

Approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 04.06.2013

**Varianti apportate:**

- © 1. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 8 del 15.03.2007 (**grassetto**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26.04.2007).
- © 2. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 29 del 07.06.2007 (**P.L. Consorzio**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 26 del 27.06.2007).
- © 3. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. n. 42 del 27.09.2007 (**P.L. Rossetti**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 41 del 10.10.2007).
- © 4. Variante: (L.R. n. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 14 del 16.04.2008 (**P.L. Belli**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 27 del 02.07.2008).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 33 del 28.07.2009 (**P.d.R. "Ex Cinema"**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 34 del 17.08.2009 (**Area Ex Provincia**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 36 del 28.09.2009 (**Edifici Sostenibili - sottolineato**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).
- © 5. Variante: (L.R. 23/1997) D.C.C. approvazione n. 38 del 28.09.2009 (**Reticolo Idrico Minore - corsivo**) (B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi n. 45 del 11.11.2009).

## IN GRASSETTO – CORSIVO QUANTO PROPOSTO

### ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO

.....

### 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 concorrono alla definizione della superficie coperta i fabbricati realizzati con estradosso al di sotto del piano di spiccato***

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.*

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 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.~~

***Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 40 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiede, il piano di spiccato è stabilito dalla quota di + 20 cm. dal piano stradale esistente. Per i Piani attuativi la quota di riferimento del marciapiede è stabilita nel progetto del piano esecutivo.***

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, di deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.*

## **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.

*Concorrono alla verifica della distanza tra i confini tutti i fabbricati progettati con estradosso di solaio/copertura al di sopra del profilo naturale del terreno esistente.*

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.

***Nelle zone B e C possono essere realizzati edifici a distanza stradale inferiore, qualora l'estradosso di solaio di detti manufatti sia inferiore alla quota del piano di spiccato***

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) *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.*

**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.
- h) *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.

#### **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**

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. 7 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI**

1 - Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, comprese le velette e i coronamenti e compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi, gli extra corsa degli impianti di risalita e delle scale di collegamento ai piani o al tetto con un'altezza massima di m. 15 e, **nel caso di edifici già esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, fino ad un'altezza massima di ml 3,50 oltre la quota della copertura.**

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia, potrà rilasciare il relativo provvedimento abilitativo solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 - Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

3 - Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto escluse le superfici occupate da impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti.

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 2,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.

I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

4 - Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

5 - Rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

6 - Rapporti fondiari e zonali: l'indice di sfruttamento e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

7 - Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani con altezza superiore a 2,00 ml ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, purchè di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone D1 viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone B 10 la S.l.p. assume carattere di parametro urbanistico.

Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati. Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

8 - Determinazione dei parcheggi pertinenziali

Agli effetti dell'applicazione delle norme della Legge 122/89 si considera la volumetria teorica determinata dal prodotto della S.l.p. per un'altezza convenzionale di ml. 3.

## **ART. 8 - LOTTE LIBERI...**

### **I N D I C E**

ART. 1	-	OGGETTO DEL P.R.G. – ELEMENTI COSTITUTIVI E DI CORREDO
ART. 2	-	MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
ART. 3	-	INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE
ART. 4	-	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
ART. 5	-	MISURAZIONE DELLE DISTANZE
ART. 6	-	PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
ART. 7	-	PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI
ART. 8	-	LOTTE LIBERI
ART. 9	-	LOTTO FUNZIONALE
ART. 10	-	ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA
ART. 11	-	PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.
ART. 12	-	PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI
ART. 13	-	STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO - LINEE DI ARRETRAMENTO
ART. 14	-	PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI
ART. 15	-	DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
ART. 16	-	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE – PROGETTO PRELIMINARE

### **ZONE RESIDENZIALI**

ART. 17	-	DESTINAZIONI D'USO
ART. 18	-	AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI
ART. 19	-	TETTOIE BARACCHE E SIMILI
ART. 20	-	RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
ART. 21	-	INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONE A INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI
ART. 22	-	ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1
ART. 23	-	ZONE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO B2
ART. 24	-	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
ART. 25	-	ZONE DI COMPLETAMENTO B3
ART. 26	-	ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B4
ART. 27	-	ZONE DI ESPANSIONE IN FASE DI ATTUAZIONE B5
ART. 28	-	ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C
ART. 29	-	VERDE PRIVATO

### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

ART. 30	-	CARATTERI
---------	---	-----------

- ART. 31 - DESTINAZIONE NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 32 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 33 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI B6
- ART. 34 - COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI
- ART. 35 - AMBITI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE B7
- ART. 36 - AMBITI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA B8
- ART. 37 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO B9
- ART. 38 - COMPLESSI PRODUTTIVI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA CON POSSIBILITA' DI RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO A FINI TERZIARI E DIREZIONALI B10
- ART. 39 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE D1
- ART. 40 - AMBITI CON PRESENZA DI AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
- ART. 41 - AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI RISPETTO AEROPORTUALE
- ART. 42 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA' E PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

#### **ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE**

- ART. 43 - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E1 – INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
- ART. 44 - INSEDIAMENTI ESISTENTI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA RURALE
- ART. 45 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E SEPARAZIONE TRA ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVO E2
- ART. 46 - ZONE DI RISPETTO E LINEE DI VISUALE

#### **AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

- ART. 47 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO
- ART. 48 - PARCHI PUBBLICI E AREE DI VERDE PUBBLICO

#### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

- ART. 49 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI
- ART. 50 - MANUFATTI PER L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'
- ART. 51 - PRESENZE DI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO
- ART. 52 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE A DIVERSA DESTINAZIONE
- ART. 53 - MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
- ART. 54 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI
- ART. 55 - TUTELA DEI CORPI IDRICI E DEI CORSI D'ACQUA MINORI
- ART. 56 - AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PIANO TERRITORIALE DEL PARCO DEL SERIO
- ART. 57 - AMBITI SOGGETTI AD ATTIVITA' ESTRATTIVA

### **PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità tecnica* della proposta in oggetto e, per quanto di competenza, si trasmette al Responsabile dell'Area Finanziaria in quanto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

IL/LA RESPONSABILE DELL' AREA  
f.to SERRA FRANCESCA

### **PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità contabile* della proposta in oggetto, dato atto che comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

IL/LA RESPONSABILE  
f.to CULASSO ADRIANO

**ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE**  
(art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e  
art. 13 del testo unico Regolamento sull'autonomia organizzativa )

SI ATTESTA

La conformità giuridico amministrativa del presente atto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

IL PRESIDENTE  
f.to EPIS ERMENEGILDO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

---

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 24-06-2013 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 24-06-2013 al 09-07-2013.

Addì, 24-06-2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
f.to CULASSO ADRIANO

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

(art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267)

Si attesta che con la presente delibera, contestualmente all'affissione all'Albo, viene trasmesso l'elenco ai Capigruppo Consiliari.

Addì, 24-06-2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
f.to CULASSO ADRIANO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, terzo comma, del D. Lgs. 18.08.2000 nr. 267 essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo comune.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Addì, 24-06-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO