

COMUNE DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo

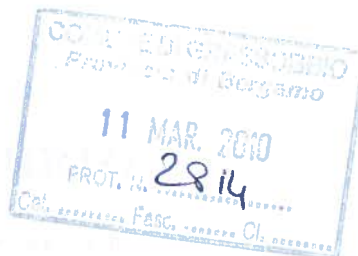
DOCUMENTO

4

Oggetto:

Committenti e
proprietari

ADOTTAT... CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 29 DEL 27-07-2011



ESTRATTO NORME DEL PRG

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

DENOMINATO

“PL 14-BERETTA”

Beretta Giuseppe
Beretta Maria
Ferrario Giuseppina

COMUNE DI GRASSOBBIO (BG)
COMMISSIONE URBANISTICA
SEDUTA DEL 2.0.LUG.2011...
SI ESPRIME PARERE:
FAVOREVOLE
CONDIZIONATO

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA I MEMBR
(BANI MARIO)

Bani Mario
Giulio Enomeli
Chelo Paulone
Paolo Siro
Paolo

IL TECNICO INCARICATO



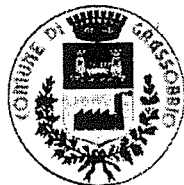
Grassobbio FEBBRAIO 2010



STUDIO TECNICO ARCH. OSVALDO FORLANI

Viale Europa n. 8 - 24050 Grassobbio (BG)
Tel./Fax 035 / 52 51 24
P.I.: 00630280162 C.F.: FRL SLD 52S07 M1476
e-mail: info@studioforlani.com

APPROVAT... CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 3 DEL 16-03-2012



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

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 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. 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.

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

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.

N. F.A. Jolla Variano censibile al P.R.L.
Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 25.10.2005

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. 11 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

- 1) I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.
- 2) Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, per questi dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pari a quella prevista dall'art. 22 della L.R. n. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso in cui tali destinazioni dovessero essere introdotte successivamente all'approvazione dei Piani Attuativi esse potranno essere attuate solo previa integrazione delle eventuali superfici a parcheggio necessarie per garantire la dotazione complessiva di parcheggi inerente l'insieme delle funzioni presenti nell'ambito soggetto a Piano Attuativo.

- 3) Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di legge per parcheggi mentre, se non espressamente indicato dall'azonamento del Piano Regolatore Generale, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate, salva contraria indicazione dell'Amministrazione in sede di esame del Piano Attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree destinate a standard urbanistici anche se previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

- 4) Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate parcheggio. La rimanente quota di standards potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dall'azonamento di Piano Regolatore Generale o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà infine essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree destinate a standard urbanistici anche se previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano.

5) In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti i meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standards e delle aree per le urbanizzazioni.

6) In tutti i Piani esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno sia, attraverso la rete interna, delle varie strade al contorno tra di loro.

I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo le comparto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stabilire caso per caso la possibilità di gestione e/o acquisizione della rete viaria interna.

I rapporti di utilizzazione e gli indici di sfruttamento nelle zone soggette a Piani Attuativi sono da considerarsi zonali e quindi calcolati al netto delle superfici per standards individuate o localizzate nella tavola di azionamento e al lordo delle superfici a standards prescritte dalla presente norma se non localizzate o individuate.

Gli standards inerenti i piani attuativi nonché le aree per opere di urbanizzazione potranno essere ceduti all'Amministrazione anche anticipatamente rispetto all'approvazione dei piani stessi.

ART. 12 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DI PRIVATI

Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.

E' ammessa la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia oggettivamente dimostrata la non volontà degli altri proprietari a dar corso al Piano Attuativo.

In tal caso le modalità di presentazione saranno quelle previste dal Regolamento Edilizio.

In tal caso, qualora la superficie catastale dei terreni di proprietà dei proponenti costituisca almeno il 60% del totale delle aree inserite nel perimetro da assoggettare a Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 con conseguente redazione di Piano d'ufficio o provvede all'approvazione di un Piano Attuativo esteso alle sole aree oggetto di proposta in variante al perimetro previsto dal P.R.G. ai sensi degli artt. 6, 2° comma, e 2, 2° comma, lettera f), della L.R. n. 23/97.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

Sono ammessi edifici con destinazioni funzionali non residenziali nei seguenti casi:

- a) alberghi e ristoranti;
- b) teatri e cinematografi;
- c) sedi di attività assistenziali e culturali e di associazione.

Negli edifici a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio allocate ai piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 150.
- d) edifici, strutture e attrezzature al servizio delle attività agricole.
- e) realizzazione e/o installazione di antenne stazioni radio base di qualsiasi potenza e/o frequenza.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio di pertinenza ai sensi del precedente art. 14.

Per l'insediabilità di qualsiasi attività produttiva non di servizio all'interno delle zone residenziali è indispensabile procedere preliminarmente alla verifica di compatibilità urbanistica di cui all'art. 32.

Le destinazioni ammesse indicate nelle presenti NTA hanno valore meramente indicativo, essendo comunque ammissibili tutte le destinazioni non vietate.

ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

- Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

- Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.

- Dovranno essere rispettati i seguenti indici, salvo diverse indicazioni contenute in apposito cartiglio sul Piano Operativo;

ZONA C - Rapporto di utilizzazione: 0,35 mq./mq.

- Altezza massima: ml. 7,50

- Rapporto di copertura: 25%

- I distacchi e le distanze saranno individuati dai Piani Attuativi

- Nelle zone di cui al presente articolo non è consentita la monetizzazione delle aree per standard urbanistici.

- Nelle aree contraddistinte con apposito simbolo specifico gli standards urbanistici di competenza si intendono soddisfatti con la cessione all'Amministrazione delle superfici corrispondenti agli standards minimi di legge di competenza del Piano Attuativo al fine di consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali che saranno definiti nella loro caratterizzazione con specifica determinazione del Consiglio Comunale, il quale con la medesima deliberazione definirà i criteri di assegnazione.