

Prot. 4262 del 10/04/2024



# COMUNE DI PONTERANICA

Provincia di Bergamo

## REGOLAMENTO EDILIZIO - 2024

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr.  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr.

<b>TITOLO I _ DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>4</b>
CAPO I _ SUE, SUAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI .....	4
1. <i>Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia</i> .....	4
2. <i>Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)</i> .....	4
3. <i>Sportello unico per le attività produttive (SUAP)</i> .....	4
4. <i>Commissione per il Paesaggio</i> .....	4
CAPO II _ ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	6
5. <i>Autotutela amministrativa</i> .....	6
6. <i>Disciplina edilizia</i> .....	6
7. <i>Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione</i> .....	6
8. <i>Pareri preventivi</i> .....	6
<b>TITOLO II _ DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>8</b>
CAPO I _ NORME TECNICHE PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	8
9. <i>Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</i> .....	8
10. <i>Voltura dei titoli abilitativi</i> .....	8
11. <i>Direttore dei lavori</i> .....	8
12. <i>Comunicazione di fine lavori</i> .....	8
13. <i>Occupazione di suolo pubblico</i> .....	9
CAPO II _ NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	9
14. <i>Principi generali dell'esecuzione dei lavori</i> .....	9
15. <i>Punti fissi</i> .....	9
16. <i>Tolleranze costruttive</i> .....	9
17. <i>Area e recinzione di cantiere</i> .....	9
18. <i>Cartello di cantiere</i> .....	10
19. <i>Scavi e demolizioni</i> .....	10
20. <i>Sicurezza nei cantieri</i> .....	10
21. <i>Ritrovamenti archeologici, storici, artistici</i> .....	10
22. <i>Rinvenimento di resti umani</i> .....	10
<b>TITOLO III _ DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>11</b>
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....	11
23. <i>Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici</i> .....	11
24. <i>Requisiti energetici e acustici degli edifici</i> .....	11
25. <i>Invarianza idraulica</i> .....	11
26. <i>Distanze</i> .....	11
27. <i>Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati</i> .....	12
28. <i>Altezze e conformazione del tetto</i> .....	12
29. <i>Strutture edilizie aggettanti sul suolo pubblico e privato</i> .....	12
30. <i>Fronti esterni degli edifici</i> .....	12
31. <i>Pergolati e gazebo</i> .....	13
32. <i>Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari</i> .....	13
33. <i>Ventilazione dei locali</i> .....	14
34. <i>Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata</i> .....	14
35. <i>Illuminazione naturale</i> .....	14
36. <i>Tipi di spazi negli alloggi</i> .....	15
37. <i>Altezze dei locali</i> .....	15
38. <i>Superfici e volumi minimi dei locali</i> .....	15
39. <i>Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)</i> .....	15
40. <i>Soppalchi</i> .....	16
41. <i>Parapetti</i> .....	16
42. <i>Intercapedini e vespai</i> .....	16
43. <i>Canne fumarie e di esalazione</i> .....	16
44. <i>Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto</i> .....	16
45. <i>Norme per pannelli solari e fotovoltaici</i> .....	17

46.	<i>Misure di prevenzione del rischio gas radon</i> .....	17
47.	<i>Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione</i> .....	17
48.	<i>Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi</i> .....	17
49.	<i>Dichiarazione di alloggio antigienico</i> .....	18
50.	<i>Dichiarazione di alloggio inabitabile</i> .....	18
51.	<i>Strade private</i> .....	19
52.	<i>Portici</i> .....	19
53.	<i>Accessi carrabili</i> .....	19
54.	<i>Edicole e chioschi</i> .....	20
55.	<i>Numerazione civica</i> .....	20
56.	<i>Roulotte e case mobili</i> .....	20
CAPO II	<b>TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE</b> .....	20
57.	<i>Aree verdi</i> .....	20
58.	<i>Connessioni ecologiche</i> .....	21
59.	<i>Manutenzione del verde privato</i> .....	21
60.	<i>Aziende agricole, stalle, allevamenti</i> .....	21
61.	<i>Accorgimenti per i manti di copertura e zone sottogronda</i> .....	21
CAPO III	<b>INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE</b> .....	21
62.	<i>Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi</i> .....	21
63.	<i>Recupero delle acque meteoriche</i> .....	22
64.	<i>Ricarica dei veicoli elettrici</i> .....	22
CAPO IV	<b>RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b> .....	22
65.	<i>Manutenzione degli edifici e delle pertinenze</i> .....	22
66.	<i>Allineamenti</i> .....	22
67.	<i>Lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica</i> .....	22
68.	<i>Cartelli e insegne pubblicitarie</i> .....	23
69.	<i>Illuminazione di spazi aperti e di edifici</i> .....	23
70.	<i>Applicazione di segnaletica di pubblica utilità</i> .....	23
CAPO V	<b>ELEMENTI COSTRUTTIVI</b> .....	23
71.	<i>Abbattimento di barriere architettoniche</i> .....	24
72.	<i>Cavedi</i> .....	24
73.	<i>Recinzioni e aree esterne di pertinenza</i> .....	24
74.	<i>Piscine</i> .....	24
75.	<i>Serre bioclimatiche</i> .....	25
76.	<i>Serre per coltivazione per uso non riconducibile ad attività produttiva</i> .....	25
77.	<i>Tetti verdi</i> .....	26
78.	<i>Superfici permeabili</i> .....	26
79.	<i>Aree di pertinenza degli edifici</i> .....	26
<b>TITOLO IV</b>	<b>VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b> .....	<b>27</b>
80.	<i>Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i> .....	27
81.	<i>Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i> .....	27
<b>TITOLO V</b>	<b>NORME FINALI</b> .....	<b>28</b>
82.	<i>Caratterizzazione ambientale degli interventi edilizi</i> .....	28
83.	<i>Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento</i> .....	29
84.	<i>Adeguamento del Regolamento Edilizio</i> .....	29
85.	<i>Entrata in vigore del Regolamento Edilizio</i> .....	29
86.	<i>Norma transitoria</i> .....	29
<b>SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI CALCOLO DEI PARAMETRI URBANISTICI</b>	.....	<b>30</b>

# **TITOLO I \_ DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

## **CAPO I \_ SUE, SUAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI**

### **1. Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**

Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Si riportano le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695; il loro aggiornamento e/o la modifica delle definizioni approvata a livello regionale non si configura come variazione al presente regolamento ma solo come aggiornamento.

Per la modulistica unificata edilizia si rimanda alla modulistica regionale unificata e standardizzata vigente.

### **2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

Si rinvia all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### **3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di avviare un'attività produttiva.

Il SUAP è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio.

Il SUAP, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

Le modalità operative del SUAP sono stabilite da apposito regolamento.

### **4. Commissione per il Paesaggio**

#### **4.1 Funzioni**

La Commissione per il Paesaggio è l'organo collegiale tecnico dell'Amministrazione Comunale che esprime parere obbligatorio per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincoli di tutela ambientale e paesaggista, nonché per i piani urbanistici che interessino zone sottoposte a tali tutele.

Sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio tutti gli interventi per i quali sia necessaria l'emanazione di un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005, degli articoli 146, 159, 167 del D.Lgs. 42/2004 e delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, secondo i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 12 dell'11 marzo 2005, approvati con Deliberazione di Giunta Regionale 15 marzo 2006, n. 8/2121.

Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione per il Paesaggio non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza evidenti contrasti nel contesto ambientale e/o paesaggistico di riferimento, la Commissione potrà formulare richiesta di modifica del progetto tesa a migliorare l'inserimento dell'opera progettuale nel contesto ambientale e/o paesaggistico esistente.

La Commissione del paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto del Piano Paesaggistico regionale e dei criteri regionali.

#### 4.2 Composizione

La Commissione per il Paesaggio è composta da un numero di componenti compreso tra un minimo di tre ed un massimo di cinque, nominati dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, scelti tra soggetti con particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico ambientale, secondo i criteri regionali approvati con D.G.R. n. VIII/2121 del 15.012006, in attuazione alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

I componenti devono essere scelti, inoltre, tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

Sono ovviamente fatte salve le norme vigenti relativamente ai casi di incompatibilità.

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturati una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

#### 4.3 Durata della commissione

La Commissione per il Paesaggio dura in carica quanto l'Amministrazione che l'ha nominata, pur continuando ad espletare la sua funzione fino all'insediamento della nuova commissione, secondo la disciplina sulla proroga degli organi amministrativi di cui al D.Lgs. 293/94 convertito in legge n. 444/94.

#### 4.4 Funzionamento

Le sedute ordinarie della Commissione per il Paesaggio sono convocate con avviso scritto da trasmettere tramite notifica, telefax o e-mail ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza.

La seduta è valida con la presenza della maggioranza dei componenti.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Il voto va sempre espresso in forma palese.

Il verbale della seduta è redatto dal Presidente, o da suo delegato, o da un membro della Commissione e deve contenere le motivazioni a supporto del parere espresso.

#### 4.5 Autorizzazione paesaggistica

Tutto il territorio del Comune di Ponteranica è assoggettato a tutela ai sensi della lettera f) dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio - in quanto ricadente all'interno della perimetrazione del Parco dei Colli di Bergamo istituito con Legge Regionale nr. 8/1991. Pertanto tutte le opere che modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici devono Comune di Ponteranica (BG) Regolamento Edilizio – anno 2012 versione emendata come da approvazione DCC 24/2012 pag. 5 preventivamente ottenere autorizzazione paesaggistica. Sono altresì assoggettati a tutela paesaggistica i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/04 e gli ambiti chiaramente individuati con apposito decreto ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04. L'art.80 della Legge Regionale 12/05 attribuisce al Comune le funzioni amministrative per il rilascio e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli art. 146,153 e 167 del D.Lgs 42/04, per le parti di territorio ricadenti in area IC di iniziativa comunale orientata, per le restanti parti del territorio comunale le competenze sono attribuite al Parco dei Colli di Bergamo. La procedura di rilascio prevede il recepimento del parere della Commissione del Paesaggio e l'obbligatoria richiesta di parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Milano

secondo modalità e tempistiche ordinarie previste dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Qualora il tipo di intervento rientri in una delle categorie indicate nell'allegato 1 al DPR 139/2010 si potranno utilizzare modalità e tempistiche semplificate così come previste dal DPR 139/2010 e DPR 31/2017.

#### 4.6 Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

Tutte le istanze relative ai titoli abilitativi autorizzativi, nonché le comunicazioni relative all'attività edilizia, si presentano utilizzando i moduli resi disponibili ed allegando tutti gli elaborati progettuali e la documentazione richiesta e prevista. Per tutte le tipologie d'intervento edilizio la documentazione da allegare all'istanza o al titolo è prevista nei relativi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale ed indicati sul sito del Comune.

L'inoltro avviene al SUE obbligatoriamente per via telematica, nei casi previsti dalla legge e/o dall'Amministrazione comunale.

I termini per l'istruttoria decorrono dalla data di protocollazione da parte del SUE.

## CAPO II \_ ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### 5. Autotutela amministrativa

Lo strumento dell'autotutela amministrativa è disciplinato dalla Legge 241/1990.

### 6. Disciplina edilizia

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla disciplina edilizia il riferimento normativo da applicare è quello riportato nel testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 ed in particolare:

- per il Certificato di destinazione urbanistica si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine;
- per la Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- per la sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità si rinvia all'articolo 26 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo a 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.

### 7. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

- Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo gli importi vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di richiesta di pagamento.

A richiesta dell'interessato è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale. Si rinvia alla deliberazione del Consiglio Comunale di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

### 8. Pareri preventivi

In caso di interventi complessi o di rilevanti dimensioni può essere presentata istanza di parere preliminare.

Il progetto relativo alla richiesta di parere preliminare deve essere corredato almeno da:

1. relazione (contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, degli eventuali vincoli esistenti, dell'intervento, delle destinazioni d'uso, degli accessi e degli allacciamenti)
2. calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri edificatori di zona; dagli elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento in relazione al contesto.

Il Comune, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari a integrare il progetto preliminare e a consentire l'espressione del parere.

Il parere preliminare può contenere indicazioni sulle modificazioni e/o integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva progettazione.

Il parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio.

## **TITOLO II \_ DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I \_ NORME TECNICHE PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **9. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla disciplina edilizia il riferimento normativo da applicare è quello riportato nel testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 e in particolare:

- per il rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- per la comunicazione di inizio lavori si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- Per l'interruzione dei lavori si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- Per l'Agibilità degli edifici si rinvia al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **10. Voltura dei titoli abilitativi**

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione a effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. La voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

#### **11. Direttore dei lavori**

La nomina del Direttore Lavori (DL) è obbligatoria per tutti gli interventi a esclusione delle attività di edilizia libera (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e degli interventi di Manutenzione Straordinaria Leggera (D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222).

In ogni caso il Direttore Lavori è obbligatorio per gli interventi, comunque classificati, che abbiano rilevanza strutturale.

Qualora il Direttore Lavori interrompa l'incarico per rinuncia o altra causa deve comunicarlo al Comune e deve disporre la sospensione dei lavori.

I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione al Comune, sottoscritta dal tecnico per accettazione, della nomina di un nuovo Direttore Lavori.

L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

#### **12. Comunicazione di fine lavori**

La comunicazione di fine lavori corredata dall'attestazione di conformità delle opere rispetto al titolo abilitativo edilizio deve essere presentata al Comune entro trenta giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale; in tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere e un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in attività.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dalle norme vigenti.

Nel caso di opere eseguite in forza di SCIA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato e attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modifica del classamento.

Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo per verificare, redigendo apposito verbale, che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.

La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione invalida la comunicazione stessa e comporta l'applicazione delle sanzioni a termini di legge e di quelle previste dal presente Regolamento.

### **13. Occupazione di suolo pubblico**

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

## **CAPO II \_ NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **14. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

Le opere edilizie devono essere eseguite in conformità ai progetti approvati.

Il committente, il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere e interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti e rispettino i diritti di terzi.

### **15. Punti fissi**

Il Comune si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.

Prima dell'inizio dei lavori di scavo, per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il Direttore Lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune.

### **16. Tolleranze costruttive**

Si rinvia alle disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### **17. Area e recinzione di cantiere**

I cantieri devono essere dotati di recinzioni provvisorie di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2 m. L'apertura delle porte del cantiere non deve invadere gli spazi pubblici.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata in caso di degrado o danneggiamento.

Il Comune può prescrivere, anche a cantiere avviato, specifiche modalità per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana purché

vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

### **18. Cartello di cantiere**

Per tutta la durata dei lavori è obbligatoria l'esposizione nel cantiere di un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, le date di inizio dei lavori, la durata degli stessi, i nominativi e i recapiti dei soggetti, coinvolti (committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, responsabile della sicurezza, ecc.).

### **19. Scavi e demolizioni**

Il Committente, il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti e infrastrutture posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture e infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata, a spese e cure del Committente, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

L'adozione di tecniche costruttive che prevedano tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe è autorizzabile solo in presenza di specifico assenso (atto pubblico registrato e trascritto) delle proprietà limitrofe interessate.

Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve adottare ogni cautela allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere smaltiti (e/o quando ammesso riutilizzati) con le modalità stabilite dalle norme vigenti.

### **20. Sicurezza nei cantieri**

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

In caso di interruzione dei lavori il Committente deve garantire nel tempo la sicurezza, il decoro e l'igiene delle parti realizzate e delle aree di cantiere.

### **21. Ritrovamenti archeologici, storici, artistici**

Gli eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente comunicati al Comune e messi a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004.

All'atto del ritrovamento i lavori devono essere immediatamente sospesi adottando nel contempo tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

### **22. Rinvenimento di resti umani**

In caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 285/1990, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

## **TITOLO III \_ DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO**

#### **23. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

Le norme di cui al presente Capo sono:

- prescrittive negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione dell’intero immobile;
- non sono vincolanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Le norme nazionali e regionali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.) prevalgono sul presente Regolamento.

#### **24. Requisiti energetici e acustici degli edifici**

I requisiti energetici minimi degli edifici sono stabiliti in rapporto all’intervento e alle destinazioni d’uso previste dalle norme vigenti.

#### **25. Invarianza idraulica**

Si richiama quale parte integrante del presente Regolamento Edilizio l’articolo 6 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 "*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*" e s.m.i.

#### **26. Distanze**

Le distanze dai confini, dalle strade e fra edifici sono stabilite dalle norme vigenti e dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU).

Le disposizioni sulle distanze si applicano alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e alle demolizioni con ricostruzione con modifica della sagoma esistente.

In caso di sopralzo le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso.

Le disposizioni sulle distanze non si applicano alle demolizioni con ricostruzione di edificio che non modificano la sagoma e le altezze dell’edificio preesistente.

Le distanze dai confini e dalle strade non si applicano agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui al Titolo IV Capo I della LR 12/2005.

È comunque prescritto il rispetto distanze minime tra edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento all’altezza del fronte (DTU 27).

Le distanze suddette si applicano anche alle scale esterne, comprese quelle a sbalzo.

Per interventi finalizzati all’abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti si applicano le distanze previste dagli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

Le costruzioni, per definire le distanze da applicare, sono suddivise in due categorie:

- A. costruzioni identificabili quali edifici;
- B. costruzioni diverse dagli edifici: muri di sostegno, scale, rampe, manufatti, strutture, ecc. che sporgono dal terreno.

Le distanze tra edifici di tipo A sono quelle stabilite dalle norme vigenti e dal PGT con un minimo di 10 m

anche quando una sola parete sia finestrata.

Tra le costruzioni di tipo B la distanza minima è di m 3 (articolo 873 del Codice Civile) ferma restando la distanza minima dal confine di m 1,50.

## **27. Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati**

Si rinvia alle disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

## **28. Altezze e conformazione del tetto**

Le altezze del fronte sono stabilite dal PGT in conformità ai criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Uniformi.

Nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana, al fine della verifica dell'altezza del fronte non si considerano gli eventuali accessi alla copertura o locali tecnici, purché con dimensione e altezza limitati al minimo necessario e correttamente inseriti nella composizione architettonica dell'edificio.

## **29. Strutture edilizie aggettanti sul suolo pubblico e privato**

Le strutture aggettanti su suolo pubblico, quali balconi, gronde, pensiline, etc., sono oggetto di specifica valutazione, previo consulto con la Commissione Edilizia o per il Paesaggio. In ogni caso, gli aggetti non possono sporgere più di 1,50 mt. e devono essere posizionati ad un'altezza dal suolo pubblico pari o maggiore a 4,50 mt., misurati nel punto più basso dell'intradosso della stessa struttura. Sono ammesse deroghe a tali disposizioni, purché sia effettivamente dimostrata la necessità e sia positivamente valutata la non pericolosità di tale deroga. Se la proiezione dell'aggetto ricade interamente su marciapiedi, l'altezza minima misurata come sopra non dovrà essere inferiore a mt. 3,50. Per le strutture aggettanti su aree private vale quanto sopra definito. Sono ammesse deroghe, validamente motivate, la cui richiesta è assoggettata al parere della Commissione per il Paesaggio e/o Edilizia. Le sporgenze dovranno rispondere in ogni caso a quanto previsto dal Codice Civile riguardo alle distanze dai confini delle proprietà contermini ed alla tutela dei diritti di Terzi confinanti.

## **30. Fronti esterni degli edifici**

Tutto il territorio del Comune di Ponteranica è assoggettato a tutela ai sensi della lettera f) dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto ricadente all'interno della perimetrazione del Parco dei Colli di Bergamo istituito con Legge Regionale nr. 8/1991. Gli interventi, modificativi di quelli preesistenti, sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica nei modi e tempi previsti dalla procedura semplificata del DPR 139/2010 come previsto dal punto 4 dell'allegato 1 ove applicabile, in caso contrario si utilizzerà la procedura ordinaria prevista dall'art. 146 del D.Lgs 42/04. Qualora l'edificio ricada in zona di Iniziativa Comunale orientata del Parco dei Colli di Bergamo, la competenza al rilascio è attribuita al Comune di Ponteranica che adotta la seguente procedura: La commissione del paesaggio sceglie, tra i tre colori proposti dai committenti quello che meglio si addice al fabbricato e al contesto di riferimento, il tecnico comunale valuterà in loco i campioni realizzati al fine di definire l'esatto cromatismo del colore prescelto, in seguito la documentazione viene inviata alla Soprintendenza per l'obbligatoria richiesta di parere. Qualora l'edificio ricada in zona esterna al perimetro di Iniziativa Comunale Orientata, la competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è attribuita al Parco dei Colli di Bergamo. L'eventuale realizzazione di interventi, modificativi di quelli preesistenti, sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni senza la preventiva autorizzazione paesaggistica sarà oggetto di verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004. Gli interventi, non modificativi di quelli preesistenti, sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o

rivestimenti esterni non sono soggetti a preventiva valutazione paesaggistica, salvo esplicita prescrizione o indicazione, e pertanto le opere sono da intendersi quale manutenzione ordinaria e possono essere eseguite liberamente senza alcuna comunicazione. L'installazione a porte, porte-finestre, finestre o vetrine di tende parasole aggettanti su spazi pubblici è consentita al piano terra solo su spazi pedonali, come piazze o marciapiedi, mentre è sempre permessa per i piani superiori. Nel caso di estensione su marciapiedi, la tenda dovrà essere di tipo retrattile; l'aggetto massimo dovrà lasciare scoperti almeno 50 cm di passaggio; l'altezza minima della tenda o relativi accessori non dovrà essere inferiore a mt. 2,50. Dovrà essere data comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere allegando fotografie digitali dei fronti principali dell'edificio (anche in modalità telematica inviando a: protocollo@comune.ponteranica.bg.it)

### **31. Pergolati e gazebo**

Tutti gli interventi di realizzazione o modifica di pergolati e gazebo sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica, per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio e all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio. I pergolati sono strutture leggere facilmente asportabili e di contenuta dimensione, con funzione di ornamento e/o ombreggiatura, formati da una struttura portante verticale ed orizzontale (in legno, metallo, etc.) autonoma o addossata ad edifici, sulla quale può essere presente vegetazione rampicante. L'altezza di tali strutture non deve superare i 3,00 mt. dalla quota del suolo (sia esso pavimentato o naturale), e non possono essere presenti materiali continui di copertura che non consentano la permeabilità dell'acqua piovana. Sono pertanto ammessi cannicciati, brise-soleil formati da elementi discontinui, stuoie in tessuto naturale e permeabile, tende retrattili, etc. I pergolati non costituiscono superficie coperta, né volume, e non sottraggono superficie filtrante qualora il suolo sottostante alla loro proiezione non sia pavimentato, ovvero abbia pavimentazione filtrante (ad esempio prato armato). Il gazebo è una struttura autonoma, posta nelle aree libere e non collegata ad edifici, costituita da elementi di legno, metallo, etc. facilmente asportabili, con superficie massima di 12 mq, con pianta quadrata o comunque con lato massimo non superiore a mt. 3,00, altezza massima di 3,50 mt. dalla quota del suolo (sia esso pavimentato o naturale). Le pareti laterali non devono essere tamponate con materiali continui e dev'essere garantita la maggior permeabilità visiva possibile. La copertura può essere invece costituita da materiali continui confacenti alle caratteristiche strutturali del gazebo, ovvero garantire l'impermeabilità della superficie all'acqua piovana. Solo in quest'ultimo caso i gazebo costituiscono superficie coperta e volume, e sottraggono superficie filtrante all'area in cui ricadono. Qualora la copertura e la pavimentazione sottostante fossero permeabili i gazebo non sottraggono superficie filtrante. In ogni caso, sia per i pergolati sia per i gazebo, devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile e la loro realizzazione è sempre soggetta a presentazione di D.I.A. e/o titolo sostitutivo (o Permesso di Costruire). Solo nel caso di strutture a carattere temporaneo, ovvero che siano presenti solo per un periodo stagionale di 5 mesi/anno è consentita la chiusura laterale previa comunicazione all'U.T.C. e deposito di idonea fidejussione a garanzia della rimozione.

### **32. Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari**

Gli interventi di realizzazione o modifica di strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica, per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio e all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio. Le strutture permanenti atte al ricovero di materiali e attrezzi per il giardinaggio, nonché al deposito di materiali vari, come ad esempio le legnaie, sono consentite nella misura di n. 1 per ogni proprietà, purché la superficie libera dell'area su cui andranno ad insistere rispetti il 30% della superficie scoperta e filtrante. Tali strutture non devono influire negativamente sul decoro estetico dei luoghi e non devono deturpare la qualità degli spazi aperti e del paesaggio limitrofo. La struttura e le pareti perimetrali devono essere realizzate in legno così come la morfologia della copertura non deve essere motivo di

contrasto con il carattere dei luoghi. La forma del volume deve essere il più possibile unitaria, geometricamente lineare e la superficie coperta massima non può superare i 20,00 mq. L'altezza di gronda di ogni fronte non deve superare i 2,10 mt – calcolati dal piano di calpestio antistante il fronte da misurare. Se tali strutture dovessero essere utilizzate per il ricovero permanente di animali (ad esempio i pollai), si rimanda a quanto disposto dal Regolamento d'igiene vigente ed alle eventuali prescrizioni specifiche emanate dall'A.S.L. competente per territorio. La realizzazione di siffatte costruzioni non costituisce incremento della superficie coperta e del volume dell'area in cui ricadono: in ogni caso, devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

### **33. Ventilazione dei locali**

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o protette da griglie di sicurezza antistante che permettano di lasciare aperto il serramento. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio aperto.

I lucernari apribili inclinati, dotati di comando di apertura manuale o automatizzato posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile, sono computabili ai fini dell'aerazione naturale fino al 30% della superficie minima richiesta.

I serramenti scorrevoli sono computabili per la parte effettivamente apribile, quelli a ribalta e i lucernari inclinati possono essere computati per intero se apribili con angolo maggiore o uguale a 30 gradi.

I locali per servizi igienici, unici o principali degli alloggi devono avere un'apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq. 0,50.

I bagni supplementari degli alloggi e quelli dei negozi, degli studi professionali, degli uffici in genere possono essere dotati di sola ventilazione meccanica.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, o di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

### **34. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica controllata) con sistemi permanenti, adeguati alla destinazione d'uso dei locali e conformi alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati a uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, per lo spettacolo, pubblici esercizi; i
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

### **35. Illuminazione naturale**

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali abitabili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non può superare 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per distanze maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte

l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.

Le serre bioclimatiche non comportano la riduzione dei rapporti illuminanti.

### **36. Tipi di spazi negli alloggi**

Negli alloggi si distinguono:

- A) spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina e sala da pranzo);
- B) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
- C) spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.).

### **37. Altezze dei locali**

I locali che formano l'alloggio devono avere le seguenti altezze minime:

- spazi di abitazione (tipo A), uffici, negozi e pubblici esercizi, altezza media di m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi accessori (tipo B) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi di servizio (tipo C) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80; l'altezza media è riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi non concorrono al calcolo della superficie e del volume minimi del locale e dei rapporti aero-illuminanti.

Per quanto riguarda le altezze dei locali in caso di recupero abitativo dei sottotetti si applicano le disposizioni del Capo I del Titolo IV della LR 12/2005.

### **38. Superfici e volumi minimi dei locali**

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La suddetta superficie minima deve possedere le caratteristiche dei locali di abitazione (tipo A) ad eccezione del locale bagno la cui superficie è conteggiata per il raggiungimento della superficie minima prevista.

### **39. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)**

Il servizio igienico, unico o principale, degli alloggi deve essere dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno, avere una superficie minima di mq 4 se in un unico vano e dotati di apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq 0,50.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori ed essere dotati di ventilazione meccanica. È vietata la realizzazione di locali dotati del solo vaso. Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e almeno due delle pareti perimetrali sino a un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali di abitazione e da locali accessori;

- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i servizi igienici supplementari è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto.

Negozi, studi professionali e uffici in genere devono essere dotati di servizio igienico con almeno un vaso e un lavabo; il servizio igienico unico o principale può essere dotato di sola ventilazione meccanica.

La dotazione di cui al precedente comma va adeguata al numero di addetti.

#### **40. Soppalchi**

L'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la superficie di tali soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia compresa tra m 2,30 m e m 2,70, la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.

Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia pari o superiore a m 2,70 la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma e idonea aeroilluminazione.

In caso di soffitti non orizzontali l'altezza del soppalco è riferita alla media.

L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco.

La realizzazione dei soppalchi con altezza inferiore a m. 2,70 non incide sulla Superficie Lorda ma è soggetta al versamento del contributo di costruzione.

#### **41. Parapetti**

I parapetti delle finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle scale, ecc. devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la resistenza alle spinte previste dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso, non devono essere attraversabili da una sfera di 11 cm di diametro e devono essere conformati in modo da non favorirne l'arrampicamento.

#### **42. Intercapedini e vespai**

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno e devono essere separati da intercapedini munite di idoneo scarico delle acque di infiltrazione.

I locali che appoggiano direttamente sul terreno devono essere protetti dall'umidità mediante vespaio dotato di ventilazione, uniformemente distribuita per garantire la circolazione dell'aria, con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso.

In casi particolari il vespaio può esser sostituito da equivalente soluzione tecnica diversa di dimostrata efficacia e affidabilità.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare ragionevolmente rialzato dalla quota esterna circostante.

#### **43. Canne fumarie e di esalazione**

Le canne fumarie e le canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori e fumi prodotti dalla cottura devono essere conformi alla normativa tecnica vigente.

Sono vietati gli accorgimenti tecnici (cappe auto filtranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno delle esalazioni salvo in caso di difficoltà tecnica per gli interventi parziali su edifici esistenti.

#### **44. Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto**

I nuovi edifici e gli edifici esistenti oggetto di rifacimento della copertura devono essere muniti di dispositivi fissi di ancoraggio per consentire l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura.

I dispositivi devono essere conformi alla normativa vigente (Norme UNI comprese) ed essere provvisti di idonee certificazioni.

#### **45. Norme per pannelli solari e fotovoltaici**

Su tutto il territorio comunale, i pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia rinnovabile devono essere posati sulle falde delle coperture degli edifici esclusivamente se complanari, ossia paralleli alla falda. La struttura di posa è preferibile che sia integrata completamente alla falda del tetto, ma è consentita la posa con struttura autonoma sovrapposta al manto di copertura. Fermo restando le necessità della migliore esposizione ai raggi solari, qualora possibile i pannelli dovranno essere posati su falde non visibili dalle pubbliche vie o piazze.

Il disegno planimetrico dei pannelli dovrà privilegiare la regolarità geometrica e assecondare l'andamento morfologico del tetto: in caso di edificio con più unità immobiliari, è necessario che l'impianto raggruppi i pannelli a servizio delle varie proprietà, onde evitare giustapposizioni successive che potrebbero far insorgere conformazioni planimetriche disomogenee o non unitarie.

In caso di tetti piani, è necessario che la copertura sia dotata di parapetto, verticale o inclinato, sufficientemente alto affinché sia attenuato l'impatto visivo. I serbatoi di accumulo dei pannelli solari termici devono necessariamente essere collocati all'interno delle strutture edilizie (ad esempio nei sottotetti), quindi non possono essere utilizzati pannelli che abbiano serbatoi esterni integrati, così come non è consentita la posa degli stessi sulle falde di coperture o in altra parte esterna dell'edificio.

Sono ammessi pannelli posati a terra, qualora non vi siano fabbricati (con tetto inclinato o piano), i quali dovranno comunque essere integrati da adeguate opere di mitigazione vegetale per attutire l'impatto visivo.

#### **46. Misure di prevenzione del rischio gas radon**

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o cambio d'uso destinato a permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione al gas radon in conformità alle disposizioni vigenti in particolare: Decreto Legislativo 31 luglio 2020 n. 101, Legge Regionale 3 marzo 2022 n. 3, Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio del 5 dicembre 2013, decreto Regione Lombardia n. 12678 del 21 dicembre 2011 e piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione dell'agibilità.

#### **47. Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione**

Nei locali destinati ad attività produttive e negli ambienti di lavoro in genere la superficie minima di illuminazione naturale è pari a 1/8 della superficie del pavimento se laterale e a 1/10 se zenitale.

La superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva delle porte e dei portoni, non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

È ammessa la deroga per particolari esigenze produttive purché per quanto riguarda l'aerazione, i locali siano dotati di Ventilazione Meccanica Controllata.

#### **48. Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi**

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata alle esigenze di privacy e comfort e alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con una superficie minima di 1 mq, di uso esclusivo e che non comunichi direttamente

con ambienti di attività lavorativa.

L'antibagno dovrà avere una superficie minima di 1 mq.

Ove sia previsto un numero di addetti (titolari e/o soci compresi) maggiore di 3 la dotazione minima è di 2 servizi igienici provvisti di antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro con addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 servizi igienici con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 addetti, si dovrà prevedere un ulteriore servizio igienico.

Il numero totale di servizi igienici può essere ridotto a 2/3 qualora venga previsto un adeguato numero di orinatoi.

Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq 10 e comunque non meno di 1 mq per ogni potenziale utilizzatore contemporaneo.

I servizi igienici e gli spogliatoi devono:

- essere suddivisi per sesso,
- essere riscaldati e avere i requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale;
- essere piastrellati fino a un'altezza di m. 2.

I locali spogliatoi devono essere dotati di lavabi, di punti per l'erogazione di acqua potabile, di almeno una doccia con anti doccia ogni venti utilizzatori potenziali contemporanei e di spazio adeguato per armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

#### **49. Dichiarazione di alloggio antigienico**

L'alloggio è considerato antigienico quando presenta una o più delle seguenti situazioni:

- privo di servizi igienici interni e a uso esclusivo dell'alloggio;
- tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- i locali di abitazione (Tipo A) e, ove previsto, le stanze da bagno, presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% rispetto alla norma;
- i locali di abitazione (Tipo A) presentino superficie e altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli di norma.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'Agenzia Tutela Salute (ATS) previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che l'Agenzia Tutela Salute abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti igienicità.

#### **50. Dichiarazione di alloggio inabitabile**

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del Responsabile dell'Agenzia Tutela Salute, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli di norma;
- la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% di quelli di norma;
- la mancata disponibilità di servizi igienici;
- la mancata disponibilità di acqua potabile;
- la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco, e non potrà essere rioccupato se non dopo la ristrutturazione e il rilascio di una nuova licenza d'uso.

## Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

### 51. Strade private

Le strade private devono avere una larghezza di carreggiata che permetta l'accesso dei mezzi di soccorso (m 3,50 minimo) e devono essere dotate di percorsi pedonali o ciclopedonali (m 1,50 minimo). È prescritta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa o altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune per mezzo di ordinanza sindacale.

### 52. Portici

I portici, le gallerie e altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere una larghezza minima netta di m 1, essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo ed essere dotati di illuminazione.

La loro manutenzione, illuminazione e pulizia sono carico dei proprietari.

Il Comune può consentire o disporre limitazioni di orario all'apertura per ragioni di sicurezza.

Il Comune può imporre l'adeguamento alle prescrizioni del presente articolo per mezzo di ordinanza sindacale qualora ravvisasse nelle aree porticate esistenti problematiche per il transito, la pulizia e il decoro.

### 53. Accessi carrabili

Tutti gli interventi di realizzazione o modifica di accessi carrabili sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica, per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio e all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio. Gli accessi carrabili comunicanti direttamente con strade pubbliche devono avere il preventivo nulla osta rilasciato dalla Polizia Locale o dalla Provincia di Bergamo in relazione al rispetto delle indicazioni stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento. Nel caso in cui l'area o la costruzione a cui si riferisce il nuovo accesso confini con più d'una strada, l'accesso dovrà essere previsto su quella a minor traffico, salvo comprovate diverse esigenze. In ogni caso, la manovra d'accesso dei mezzi provenienti dalla corsia stradale più vicina al nuovo ingresso dev'essere consentita evitando d'invadere la corsia opposta. I nuovi accessi carrabili dovranno avere una larghezza comunque non superiore a 5 mt. e dovranno essere posti ad una distanza dalla più vicina intersezione stradale superiore a 12 mt. Sono ammesse deroghe a tale disposizione, purché sia effettivamente dimostrata e documentata la necessità di procedere diversamente da quanto disciplinato dal Regolamento. La richiesta di deroga deve accompagnare la pratica edilizia e sarà oggetto di accertamenti/sopralluoghi e di specifica valutazione dell'UTC e delle Commissioni comunali competenti. Di norma, ogni proprietà dovrà essere dotata di un solo accesso carrabile, salvo particolari necessità determinate da condizioni di conformazione del lotto e/o del contesto adiacente. Qualora nell'area oggetto d'intervento sia previsto un parcheggio ad uso pubblico, o rivolto ad attività produttive e commerciali, il numero, la posizione e l'ampiezza degli accessi carrabili devono essere commisurati al traffico massimo generabile in entrata e uscita dalle attività previste. L'accesso alle autorimesse interrate deve avvenire mediante rampe poste sull'area privata, possibilmente con le seguenti caratteristiche:

- larghezza libera di mt. 3,50, o maggiore;
- pendenza non superiore al 20%, consigliabile inferiore al 15%;
- tracciato rettilineo con fondo antisdrucchiolo.

Il cancello d'ingresso alla proprietà privata, nei casi d'interventi di nuova costruzione e di rifacimento delle recinzioni, dovrà essere arretrato ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dal marciapiedi, o dalla strada

qualora questo non sia presente, affinché sia consentito lo stazionamento del mezzo senza invasione degli spazi di transito stradale e pedonale. La deroga a tale prescrizione è consentita solo in caso di oggettiva difficoltà realizzativa, comprovata da adeguata documentazione da fornire in allegato alla pratica edilizia. In tali casi il cancello carrabile dovrà essere comunque munito di un automatismo elettromeccanico azionabile a distanza. La realizzazione di accessi carrabili su marciapiedi esistenti comporta, a carico del Richiedente, la modifica e ripristino dei cordoli e della pavimentazione del suolo pubblico, impiegando materiali e manufatti al pari dei preesistenti.

#### **54. Edicole e chioschi**

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi è subordinato al Regolamento per le occupazioni di spazi e aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

I chioschi e le edicole su aree pubbliche non sono da considerare manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme del Codice della strada. Tali manufatti non costituiscono volume, devono avere dimensione massima pari a 30 mq e altezza massima di 3.50 m. Nel caso di interventi su aree private sono soggette al rilascio del permesso di costruire.

#### **55. Numerazione civica**

Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o a uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.

La comunicazione è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato a riconsegnare al Comune i numeri civici.

#### **56. Roulotte e case mobili**

Si rinvia all'articolo 3 comma 1-e.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Si considerano temporanee le installazioni che permangono per un periodo inferiore a tre mesi per ogni anno.

## **CAPO II \_ TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **57. Aree verdi**

Gli interventi sulle aree verdi (parchi e giardini, filari e siepi, aree agricole, boschi, aree naturali) sono disciplinati dalle norme del PGT e dalle norme a tutela dei boschi, del paesaggio e delle aree protette.

Le piantumazioni devono essere realizzate impiegando specie anallergiche.

Al fine del presente regolamento rientrano nella definizione di "area verde", pubblica o privata:

- i parchi e giardini e i parchi e giardini storici vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- gli alberi monumentali vincolati ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
- i filari, le piazze alberate, i percorsi ciclopedonali nel verde;
- il verde a corredo di strade e infrastrutture (spartitraffico, barriere verdi, percorsi su rotaia, etc);
- gli spazi verdi a corredo di servizi pubblici e di impianti sportivi;
- le aree incolte e gli spazi residuali non edificati;
- la vegetazione ripariale del reticolo idrico maggiore e minore;

Sono esclusi dalla disciplina del presente regolamento le piante all'interno di aziende vivaistiche e gli alberi destinati alla frutticoltura; le superfici boscate escluse dal PIF (Piano d'indirizzo forestale), che comunque rispondono alla definizione di bosco secondo la normativa e i criteri impartiti dalle autorità competenti.

## **58. Connessioni ecologiche**

Le connessioni ecologiche che formano le reti ecologiche comunali, provinciali e regionali sono individuate e regolamentate dal PGT in conformità alle disposizioni provinciali e regionali.

## **59. Manutenzione del verde privato**

E' ammesso il taglio delle essenze arboree, previa valutazione di eventuali tutele su essenze di pregio, per le quali si rimanda anche all'elenco contenuto nel "Censimento dei grandi alberi della Provincia di Bergamo", curato dall'Assessorato alle Politiche Ambientali del Comune di Ponteranica. L'obbligo di taglio di essenze o parti di esse per motivi di sicurezza e per il pubblico transito è stabilito mediante ordinanza comunale. E' di norma vietato mettere a dimora essenze alloctone (ovvero non corrispondenti ai caratteri vegetali del luogo): per ulteriori precisazioni si rimanda a quanto stabilito dall'Ente Parco dei Colli di Bergamo. Non è ammessa la modifica dell'andamento del terreno, ad esempio mediante l'impiego di blocchi di tufo o altro materiale, a meno che la quota del nuovo piano di suolo non superi i 40 cm rispetto alla precedente quota. Nel caso ciò non avvenisse, il Proprietario è tenuto ad ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica prima di presentare apposita D.I.A. e/o titolo sostitutivo indicando, con adeguate sezioni, lo stato attuale del terreno e la modifica per la quale si richiede l'autorizzazione. Come previsto dall'art. 8.5 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, l'esecuzione di interventi di abbattimento di esemplari arborei esistenti di altezza superiore a tre metri, in ambito residenziale rado di equilibrio ambientale, deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature di essenze autoctone con diametri del tronco superiori a 15 cm.

## **60. Aziende agricole, stalle, allevamenti**

I principi di igiene e prevenzione e le caratteristiche degli ambienti di lavoro, di deposito, di allevamento e dei relativi impianti tecnici di aziende agricole e di allevamenti in genere si applicano le disposizioni contenute nelle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" pubblicati sul III Supplemento Straordinario del B.U.R.L. 10 febbraio 2006.

## **61. Accorgimenti per i manti di copertura e zone sottogronda**

Nel caso di nuova realizzazione o di rifacimento/ricorritura di manti di copertura in tegole curve di laterizio, al fine di favorire la nidificazione delle diverse specie di avifauna ed anche dei Chiroterri, è raccomandato che la prima fila di coppi lungo il canale di gronda rimanga aperta. Nel caso di interventi di rifacimento di facciate esterne, al fine di tutelare l'avifauna migratoria ed in particolare le specie protette di Irundinidi e Apodiformi (rondini, balestrucci, rondoni ecc.), in conformità alle disposizioni della Legge n. 157/92, art. 21 comma 1 e della Legge n. 96/2010, è obbligatorio il mantenimento dei nidi naturali esistenti, o eventualmente la loro sostituzione con altri nidi artificiali, nel periodo non riproduttivo. Per la realizzazione delle facciate è consigliabile che venga utilizzato intonaco rugoso, ossia ottenuto con sabbie di granulometria medio/grossa. Nelle parti sotto le gronde è consentita la predisposizione di posatoi, come anche di ripiani per la raccolta degli escrementi purché a distanza adeguata dal nido (almeno mt. 1). Le presenti indicazioni si intendono applicabili a tutto il territorio comunale, ed in particolare per gli edifici ricadenti nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione.

## **CAPO III \_ INFRASTRUTTURE E RETI ECOLOGICHE**

### **62. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi**

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi alle reti di scarico deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dai gestori dei servizi.

Lo scarico delle acque reflue e meteoriche è disciplinato dal regolamento comunale e dalle norme provinciali, regionali, nazionali.

### **63. Recupero delle acque meteoriche**

Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione globale, in presenza di aree a verde di superficie superiore a 250 mq, è prescritta la realizzazione di vasche per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per gli usi in cui non sia necessario l'uso di acqua potabile.

Le vasche di recupero dovranno essere dimensionate in rapporto alla superficie della copertura e delle aree verdi da irrigare.

### **64. Ricarica dei veicoli elettrici**

Con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di primo livello riguardanti edifici a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq, devono prevedere la predisposizione all'allaccio per infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

## **CAPO IV \_ RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **65. Manutenzione degli edifici e delle pertinenze**

Gli edifici privati devono essere mantenuti dalla Proprietà nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e igiene. Dev'essere inoltre garantito il buono stato di manutenzione delle parti esterne, come coperture, camini, impianti tecnologici, etc., nonché di quelle prospettanti su spazi pubblici e/o comuni, come portici, androni, passaggi carrali, atri, etc. Le aree libere, le pertinenze dei fabbricati e le strutture accessorie, come autorimesse, depositi, magazzini, etc. devono anch'esse essere mantenute in condizioni di sicurezza, igiene e decoro. In particolare, dovrà essere prestata attenzione affinché le stesse non divengano luogo di proliferazione di vegetazione, insetti o animali infestanti. In caso di riscontrata inadempienza da parte della Proprietà, l'Amministrazione Comunale provvederà a sollecitare l'esecuzione di adeguati interventi di manutenzione e, in casi estremi, ad emettere ordinanze per l'esecuzione di tutte quelle opere che saranno eseguite a carico della Proprietà per il ripristino della sicurezza, dell'igiene e/o del decoro. Il ripristino delle condizioni di decoro di strutture ed aree esterne deturpate da atti vandalici o da eventi calamitosi non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal Proprietario, previo simultaneo inoltro di comunicazione all'UTC.

### **66. Allineamenti**

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Consiglio Comunale può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.

### **67. Lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica**

In ogni caso, prima di procedere all'installazione delle tende, il Richiedente dovrà consultare e concordare con l'UTC i dettagli, i materiali, i colori e le modalità di applicazione delle attrezzature. Le lapidi commemorative e le lastre in pietra della toponomastica comunale poste sui fronti degli edifici non possono essere in alcun caso manomesse, asportate, o danneggiate. Le eventuali richieste di asportazione o modifica, per motivate ragioni, devono essere inoltrate all'Amministrazione Comunale la quale, eventualmente, ne disporrà l'autorizzazione. L'Amministrazione Comunale può applicare sui fronti degli edifici e nelle aree di proprietà privata targhe, cartelli, segnali di utilità pubblica. Tali elementi possono essere ad esempio: □ le lastre in pietra od i cartelli metallici dei toponimi; □ i cartelli stradali e dei trasporti o servizi pubblici (es. servizi postali, di soccorso, etc.); □ le lastre e i capisaldi con indicazioni altimetriche, di tracciamenti, etc.; □ gli accessori, quali mensole, ganci, condutture necessari per i servizi tecnologici pubblici; □ gli elementi di arredo urbano; Tali elementi non devono essere nascosti o alterati da lavori riguardanti la proprietà privata. Perciò, prima dell'inizio di qualsiasi intervento che possa interessare, anche indirettamente, tali elementi la Proprietà deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che eventualmente si riserva di prescrivere le modalità di salvaguardia o protezione degli stessi.

### **68. Cartelli e insegne pubblicitarie**

L'applicazione di dotazioni pubblicitarie, di cartelli e insegne permanenti, di qualsiasi natura essi siano e a sola esclusione della segnaletica stradale, sia sui fronti degli edifici sia in aree libere, sia in proprietà pubbliche sia in private, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica come indicato all'art. 4.5 del presente regolamento. Le domande di richiesta d'autorizzazione devono comprendere adeguata documentazione fotografica dei luoghi in cui si ha intenzione di apporre la pubblicità, oltre a idonei elaborati grafici e fotoinserimento delle strutture da collocare. Dovrà essere evitata la posa di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo. L'autorizzazione sarà negata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione qualora la pubblicità sia ritenuta non confacente al decoro dei luoghi. Visto l'articolo 4.17 della DGR 2727 pubblicata in data 13/01/2012 si ritiene che non necessitano di alcuna autorizzazione le vetrofanie e cartelli di affitto o vendita di immobili, purché di dimensione contenuta entro il formato A3 (cm 42x29,7).

### **69. Illuminazione di spazi aperti e di edifici**

Le illuminazioni esterne degli edifici e delle aree di pertinenza devono rispettare le disposizioni regionali di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso.

### **70. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità**

Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici;
- gli specchi grandangolari per maggiore sicurezza nelle immissioni stradali.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che prescrive può prescrivere le cautele necessarie.

## **CAPO V \_ ELEMENTI COSTRUTTIVI**

## **71. Abbattimento di barriere architettoniche**

Si rinvia alle norme nazionali e regionali vigenti.

## **72. Cavedi**

La realizzazione di cavedi, aree scoperte delimitate su tutti i lati da edifici, è ammessa, esclusivamente al fine della diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni ed esclusivamente in caso di interventi su edifici esistenti.

I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili da spazi comuni, avere pavimentazione antisdrucchiolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda e ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

## **73. Recinzioni e aree esterne di pertinenza**

Gli interventi di realizzazione o modifica di accessi pedonali, recinzioni, o muri di contenimento del terreno, muri di cinta esistenti, pavimentazioni, rampe o arredi fissi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica, per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio. Le aree di proprietà privata, siano esse edificate o libere, possono essere delimitate sul perimetro esterno da recinzioni che non possono superare l'altezza massima di mt. 2,10, misurata con riferimento al livello di suolo a quota inferiore, sia esso riferito alla strada/marciapiedi pubblici, all'area di proprietà, all'area confinante.

Nel caso in cui il muro di recinzione sia anche funzionale al contenimento del terreno, l'altezza massima non potrà essere superiore a 3,00 mt.

Sono ammesse deroghe a tale disposizione, purché sia effettivamente dimostrata e documentata la necessità di procedere diversamente da quanto disciplinato dal Regolamento. La richiesta di deroga deve accompagnare la pratica edilizia e sarà oggetto di accertamenti/sopralluoghi e di specifica valutazione dell'UTC e delle Commissioni comunali competenti. Le recinzioni devono essere realizzate con materiali durevoli (è consigliato l'uso di profilati in ferro verniciato o brunito) e possono essere provviste di muretto di base, in c.a. a vista o altro materiale murario, con altezza massima di cm 50, misurati come sopra. Il muretto di base può essere escluso per divisione di aree verdi contermini. La parte in elevazione non muraria, a prescindere dal materiale e dalla tecnologia impiegata per la realizzazione, deve avere una percentuale di spazi vuoti, per ogni metro lineare di lunghezza, maggiore o uguale al 50% della superficie. Sono esclusi da tale prescrizione i cancelli, carrai o pedonali, i quali possono avere un rapporto percentuale inferiore al 50%. Non sono ammesse recinzioni formate da muri ciechi, salvo i casi in cui ricorra la necessità di realizzare simili manufatti (ad es. per il contenimento di terrapieni), per i quali il Richiedente dovrà fornire adeguata giustificazione e documentazione, da concordare con l'UTC. Non sono inoltre ammesse applicazioni successive di reti, teli, pannelli ciechi che modifichino le caratteristiche estetiche e di permeabilità visiva delle recinzioni autorizzate. Le recinzioni in adiacenza a spazi pubblici o di transito pubblico devono rispettare gli allineamenti prescritti dagli elaborati del PGT. Sono comunque da rispettare le eventuali prescrizioni derivanti da leggi nazionali e speciali. Le cassette postali dovranno essere poste possibilmente sulle recinzioni del lotto, ovvero integrate alle strutture dell'ingresso pedonale (ad es. incassate nelle strutture murarie di sostegno delle pensiline). Tale disposizione è obbligatoria nel caso di interventi di nuova costruzione, o comunque di interventi che prevedano il rifacimento delle recinzioni/ingressi pedonali.

## **74. Piscine**

Le piscine e i bio laghetti permanenti possono essere realizzati solo all'interno della zona IC) di Iniziativa Comunale orientata, ad esclusione dei centri storici, e previo ottenimento della prescritta autorizzazione

paesaggistica. All'esterno della zona IC e nei centri storici si applicano le disposizioni del Parco dei Colli di Bergamo, per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio e all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio. Sul piano della progettazione si dovrà prestare particolare attenzione all'aspetto paesistico e di utilizzo dei materiali. Gli invasi seminterrati, con volume esterno inferiore al 50% del volume complessivo, dovranno essere opportunamente raccordati con riporto di terreno. La struttura interrata della piscina deve essere realizzata in opera in c.a. o muratura, ovvero in elementi prefabbricati in resina, acciaio, etc. poggiati su adeguati sottofondi di basamento. La dimensione massima della superficie della vasca, misurata sul bordo interno dell'invaso, non può superare i 100,00 mq. e non deve distare meno di 3,00 mt dal filo esterno degli edifici della medesima proprietà e dai confini con le proprietà contermini. Le deroghe a tale dimensione non possono in alcun modo consentire distanze inferiori a mt. 2,00 e sono ammesse solo in casi eccezionali, con dimostrata e documentata impossibilità oggettiva a procedere diversamente. La richiesta di deroga deve accompagnare la pratica edilizia e sarà oggetto di accertamenti/sopralluoghi e di specifica valutazione dell'UTC e delle Commissioni comunali competenti. La vasca della piscina dovrà essere rivestita internamente con materiali durevoli - escludendo quindi le semplici pitturazioni delle superfici murarie - come ad esempio mosaici ceramici o smaltati, piastrelle di klinker o gres porcellanato, membrane di p.v.c. di colore scuro (evitando l'azzurro), etc. Il bordo esterno e l'eventuale pavimentazione del camminamento perimetrale alla vasca dovranno essere realizzati con l'impiego di elementi prefabbricati di pietra artificiale, in lastre di pietra naturale, masselli autobloccanti o doghe di legno trattato adatto a tale impiego. Le dotazioni degli impianti tecnologici (adduzione, filtraggio, pompaggio, etc.) dovranno essere collocate in un apposito locale tecnico preferibilmente interrato, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio residenziale della medesima proprietà. L'eventualità di realizzare locali tecnici fuori terra (non contabilizzabili come nuovi volumi) è ammessa solo nei comprovati casi in cui non sia possibile procedere in altro modo. In tali casi il volume dovrà avere dimensioni minime sufficienti e dovrà rispettare le distanze dai confini previste dal Codice Civile. Lo scarico delle acque reflue della piscina e la relativa immissione nella rete fognaria comunale è soggetto alla disciplina di cui alla specifica normativa vigente. La superficie occupata dalla vasca, dalle pavimentazioni laterali e dagli eventuali locali tecnici interrati e fuori terra comportano una riduzione della superficie filtrante dell'area in oggetto. Le piscine all'aperto temporanee possono essere collocate nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali e anche su lastrici solari purché sia comprovata, a cura del Proprietario, la portata statica. La loro struttura deve essere leggera, facilmente smontabile, non ancorata in modo permanente al terreno o alla pavimentazione e deve essere funzionante per un periodo di tempo non superiore a mesi cinque/anno. Le dotazioni degli impianti tecnologici dovranno essere collocate in un apposito locale tecnico, anch'esso temporaneo e facilmente smontabile, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio della medesima proprietà. Per la disciplina dello scarico delle acque reflue e la relativa immissione nella rete fognaria comunale vale quanto ricordato per le piscine permanenti.

## **75. Serre bioclimatiche**

Per le serre bioclimatiche si rinvia alle normative vigenti.

## **76. Serre per coltivazione per uso non riconducibile ad attività produttiva**

La serra per floricoltura, per la coltivazione di ortaggi o altre colture è da intendersi come una struttura leggera e facilmente asportabile, solitamente delimitata da superfici di materiale trasparente o traslucido (vetro, film plastici, etc.), ancorata al suolo naturale (o parzialmente pavimentato) e di norma autonoma rispetto agli edifici contigui. Se le serre prevedono un uso stagionale, ovvero limitato ad un lasso di tempo massimo di otto mesi/anno, possono essere realizzate previa sola comunicazione all'UTC. Nel caso la loro presenza fosse invece permanente, ovvero protratta per periodi di tempo maggiori di otto mesi/anno, prima della realizzazione è necessario presentare apposita D.I.A. e/o titolo sostitutivo al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo. Le serre permanenti sono soggette a preventiva autorizzazione

paesaggistica per le ragioni e secondo le modalità indicate al pt. 4.5 del presente regolamento edilizio e all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio. Tali strutture comportano aumento della superficie coperta e del volume e riduzione della superficie filtrante. In caso di serre permanenti è preferibile che la struttura sia costituita da serramenti/profilati metallici e tamponata con lastre in vetro. I tunnel plastici, sebbene ammessi, sono vivamente sconsigliati, soprattutto nei contesti residenziali o prossimi a questi.

## **77. Tetti verdi**

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla regimazione idrica e devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie verde deve essere piana o lievemente inclinata e facilmente accessibile per la manutenzione;
- deve essere dotata di sistemi per la ritenzione idrica e il successivo graduale rilascio al terreno di cultura;
- deve essere conforme alla normativa tecnica UNI in materia;

Lo spessore del pacchetto di copertura verde compresi i relativi massetti, sottofondi, impermeabilizzazioni e strati isolanti, non è conteggiato nel calcolo delle altezze dei fronti.

## **78. Superfici permeabili**

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà avere una superficie permeabile (SP) da adibirsi esclusivamente a verde (da non adibirsi a parcheggio o deposito di qualunque tipo) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni residenziali e del 15% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni produttive o commerciali.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

In caso di piani attuativi il computo è riferito alla superficie territoriale (ST).

## **79. Aree di pertinenza degli edifici**

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

## **TITOLO IV \_ VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **80. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

I funzionari incaricati, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi in qualsiasi momento.

Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

### **81. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni previste dalle normative statali e regionali e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora e fissando il termine per l'adempimento.

## TITOLO V \_ NORME FINALI

### 82. Caratterizzazione ambientale degli interventi edilizi

I Progetti di riqualificazione dei fabbricati e aree di pertinenza dovranno promuovere e favorire:

- Sistemi di gestione delle acque meteoriche che prevedano la realizzazione di innovative soluzioni multifunzionali di accumulo e laminazione, tra cui vasche per la fitodepurazione e bacini naturaliforme, quali habitat a supporto della biodiversità;
- Contenimento delle superfici impermeabilizzate all'interno degli ambiti di intervento, così come il contenimento di scavi e movimenti terra;
- Impiego di coperture naturali a verde per gli spazi esterni non destinati a usi specifici, anche qualora esistano soluzioni tecniche che, pur non pregiudicando la capacità di assorbimento del suolo, ne annullino il valore ecologico/ambientale (es: prati sintetici drenanti)
- In presenza di movimentazioni di terra, l'adozione di protocolli atti a contenere la diffusione di specie alloctone vegetali (incluso monitoraggio e se necessario successivo intervento di eradicazione), come previsto dalla D.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019;
- Nel collegamento impiantistico delle nuove edificazioni (ambiti di trasformazione/rigenerazione) e infrastrutture o nel caso di nuove linee elettriche, l'interramento dei cavi, elettrodotti e linee aeree di nuova realizzazione o in fase di sostituzione/manutenzione, posti in prossimità a siti ad elevata sensibilità, quali boschi, corsi d'acqua, pareri rocciose e aree agricole (ove non interrabili, dovranno prevedere misure di messa in sicurezza per il rischio di elettrocuzione e di impatto dell'avifauna);

Gli interventi di riqualificazione degli immobili dovranno attuare:

- In riferimento ai tempi di attuazione di progetti di realizzazione di opere e interventi che interessino sistemi naturali o seminaturali e comportino la rimozione o alterazione di aree verdi, siepi campestri e filari, fasce boscate, zone umide, elementi del reticolo idrografico o pareti rocciose: che gli interventi siano eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie maggiormente vulnerabili, compreso fra marzo e luglio, o comunque adottando in fase di cantiere tutti i possibili accorgimenti per ridurre il disturbo alla fauna, a partire dalla preliminare verifica tecnica circa la presenza di eventuali siti riproduttivi di specie tutelate;
- Che eventuali lavori preliminari di preparazione e taglio piante e arbusti (tra cui siepi campestri, filari arborei, piante isolate o nuclei a rovo), che si rendano necessari nella futura cantierizzazione delle opere, anche qual ora non ricadenti in superfici classificate a bosco ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale dell'ente forestale competente, siano effettuati nella stagione silvana, con termine entro il 31 di marzo;
- In riferimento ai lavori per la realizzazione di opere e interventi, che interessino edifici (in particolare edifici storici, quali chiese, ville storiche, cascine) che ospitano colonie riproduttive di specie quali chiroteri o uccelli (es: rondoni), che gli interventi siano essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie in presenza della colonia (es: fori, fessure, accessi a vani interni interclusi, ecc.);
- Il rispetto delle condizioni di naturalità di sponde ed alvei del reticolo idrico e dei sistemi a vegetazione naturale (boschive, filari e siepi), anche in relazione al corretto indirizzo e calendarizzazione degli interventi di manutenzione, anche qualora in carico a soggetti terzi (es: gestori reticolo idrografico, gestori infrastrutture lineari); detti interventi dovranno essere oggetto di pianificazione pluriennale, che tenga conto delle esigenze ecologiche descritte;

I sistemi di illuminazione comunale e degli edifici privati (illuminazione vialetti, giardini, prospetti, ecc.) dovranno prevedere l'attuazione di interventi concreti per il contenimento dell'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, in prossimità di pareti rocciose, grotte zone umide e altre aree ad alta naturalità, quali tutti gli elementi primari della RER e REC, anche in presenza di percorsi ciclabili e pedonali;

### **83. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento**

All'interno dei centri storici, per gli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT e per gli edifici soggetti a vincolo monumentale le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento, nel suo insieme, produca un sensibile miglioramento della situazione igienica preesistente.

In particolare i locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

La deroga alle norme igienico sanitarie è rilasciata dal Sindaco con l'eventuale parere dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

### **84. Adeguamento del Regolamento Edilizio**

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

### **85. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi presentati dopo la sua entrata in vigore.

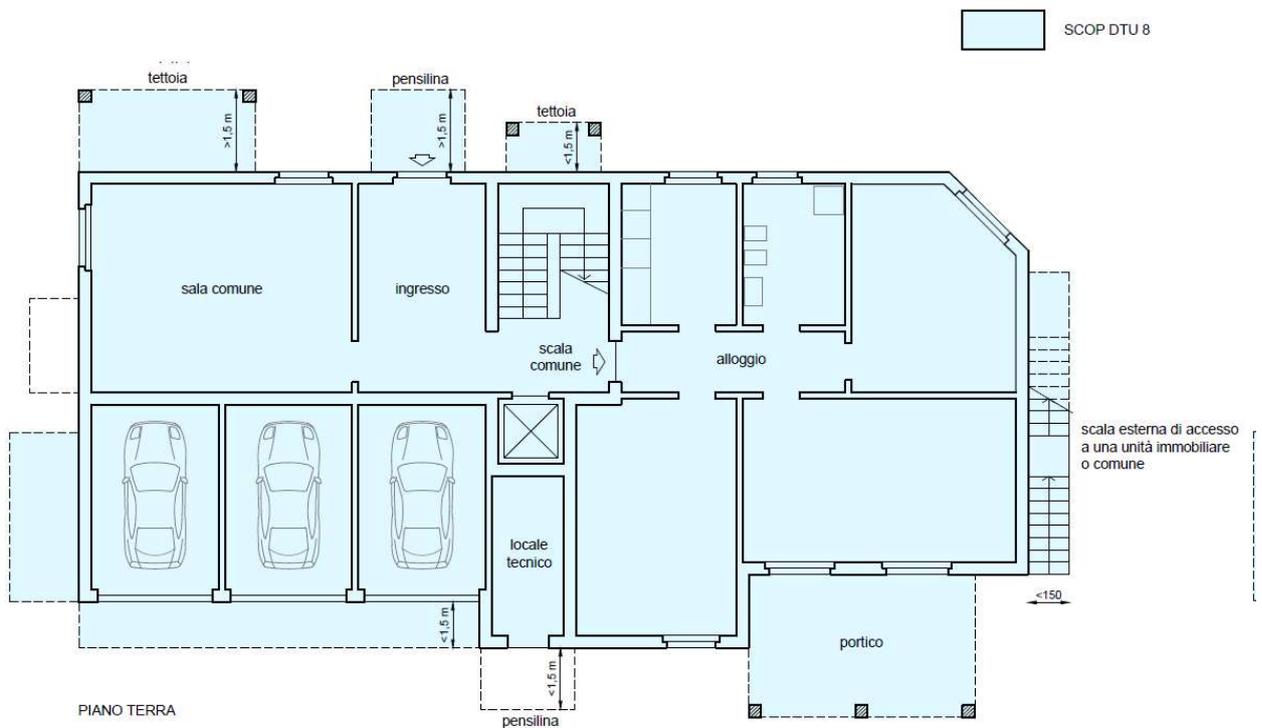
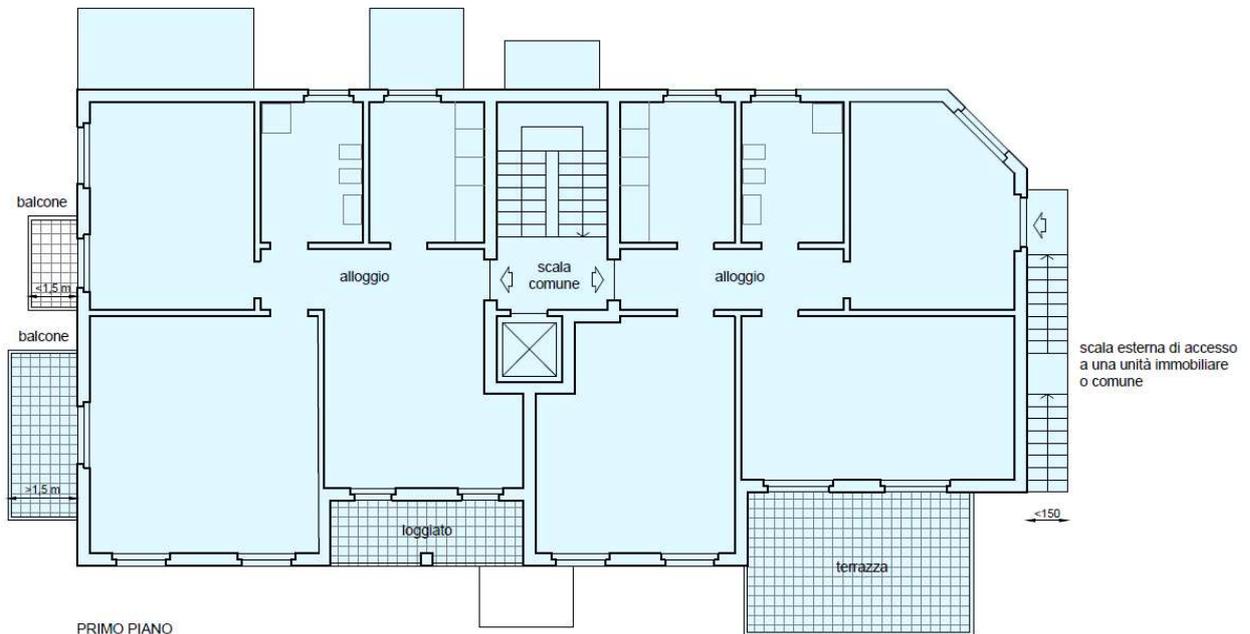
Ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

### **86. Norma transitoria**

Per gli aspetti igienico sanitari relativi agli ambienti confinati e per l'igiene edilizia fino all'approvazione del nuovo Titolo III del Regolamento d'Igiene Locale si fa riferimento, ferma restando la prevalenza delle disposizioni del presente regolamento, alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 n. 4/45266 pubblicata sul BURL 25 ottobre 1989.

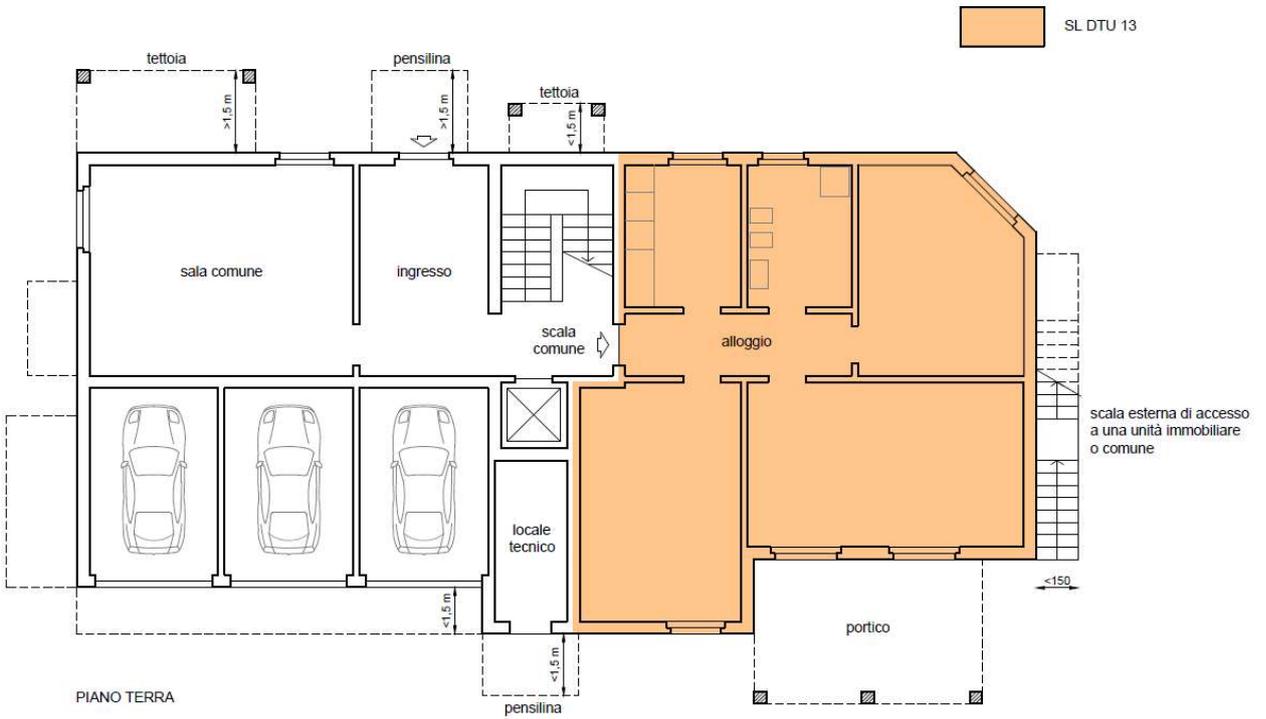
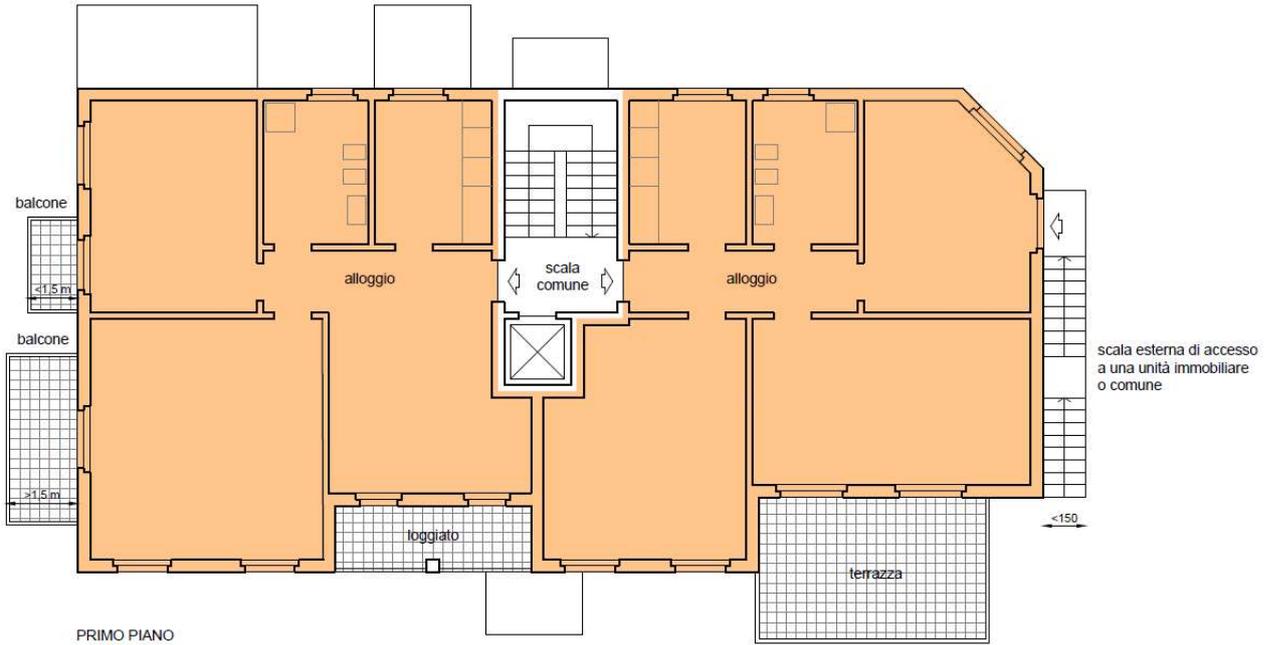
## SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI CALCOLO DEI PARAMETRI URBANISTICI

### DTU 8 – SUPERFICIE SCOPERTA<sup>1</sup> (SCOP)



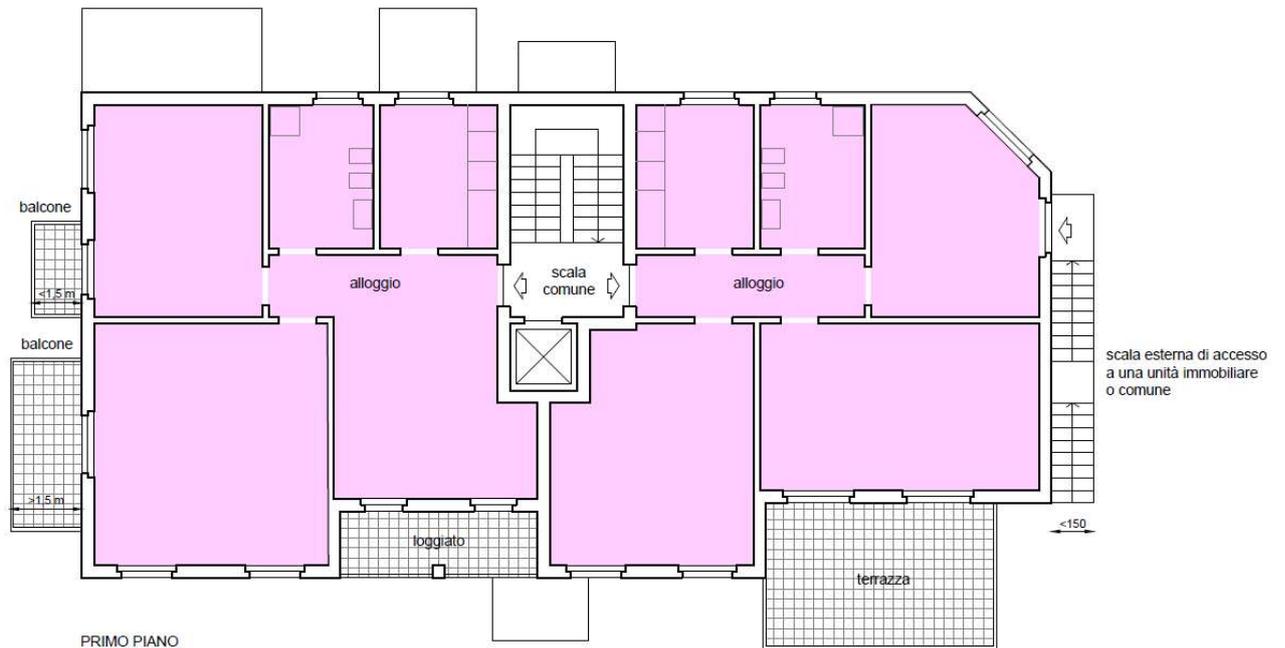
<sup>1</sup> Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50

**DTU 13 – SUPERFICIE LORDA<sup>2</sup> (SL)**

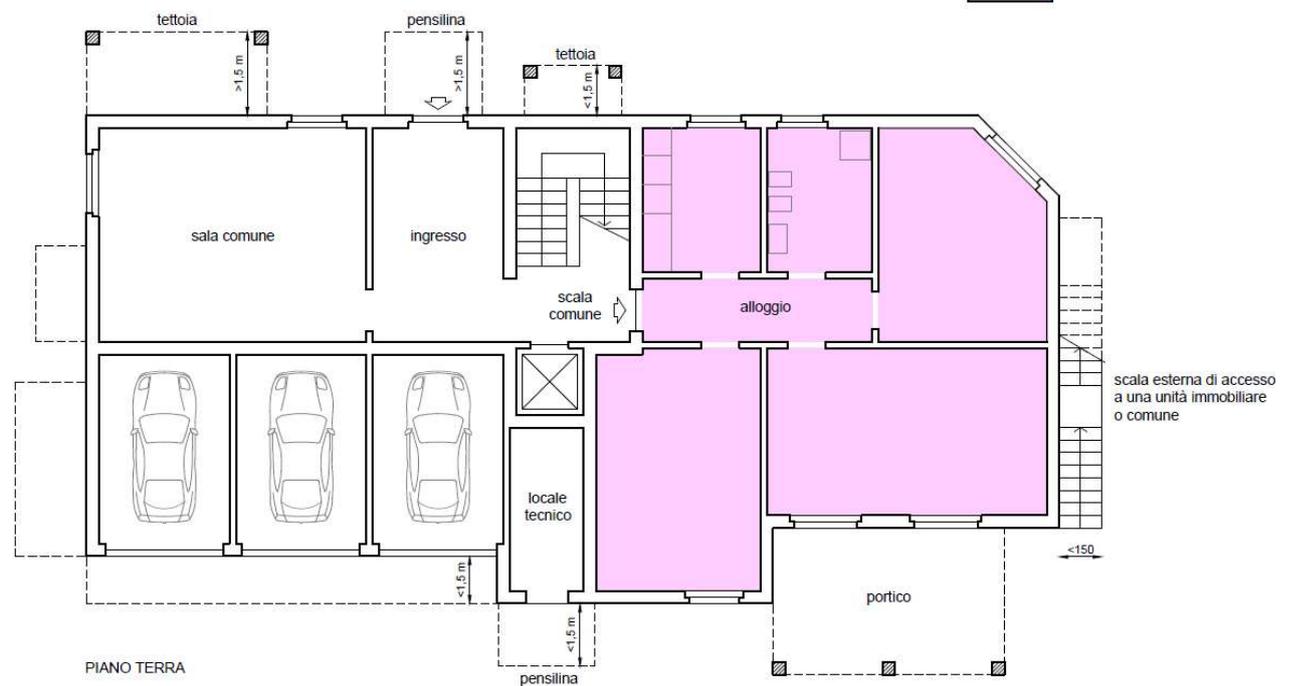


<sup>2</sup> Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

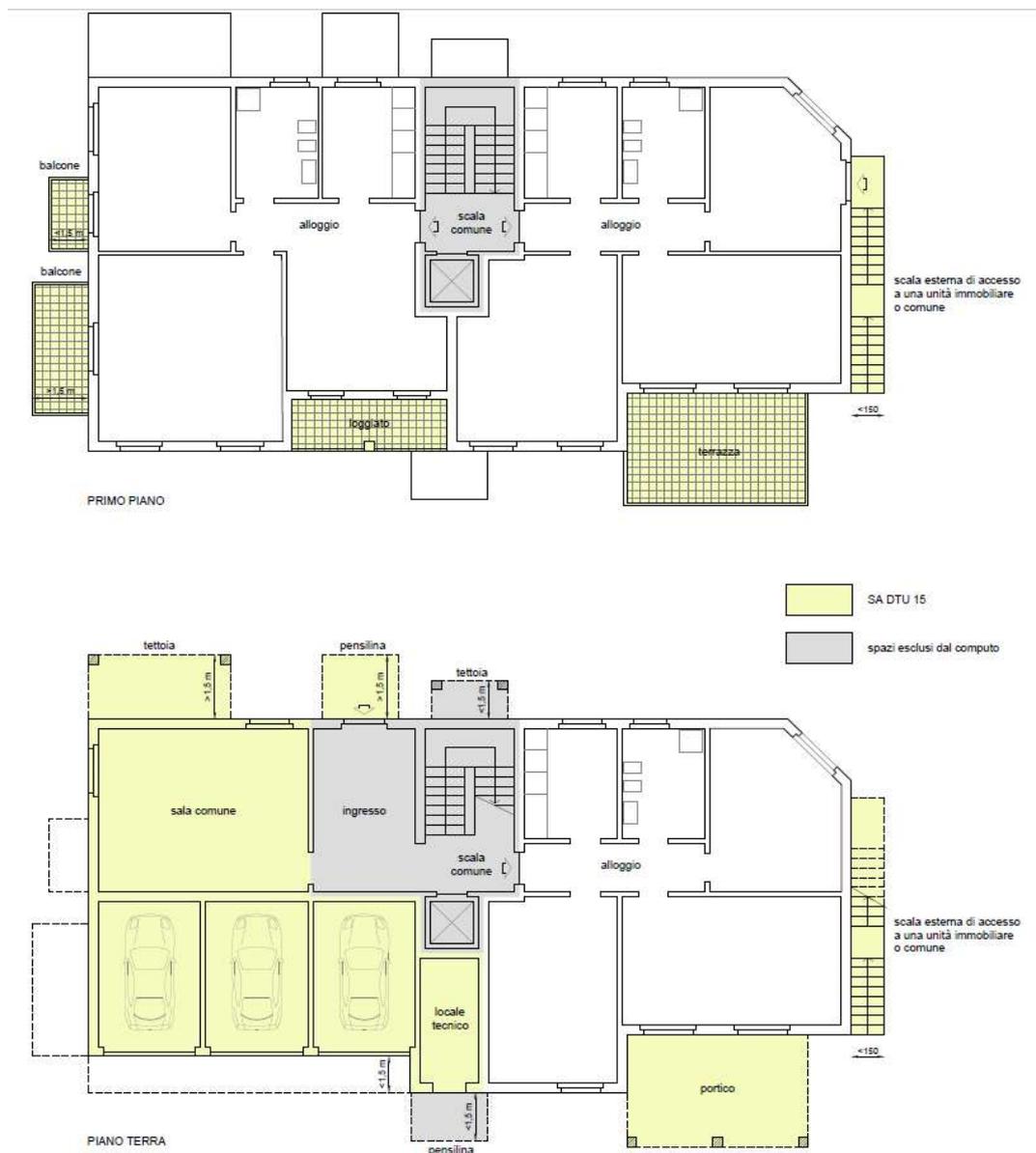
**DTU 14 – SUPERFICIE UTILE<sup>3</sup> (SU)**



SU DTU 14



<sup>3</sup> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

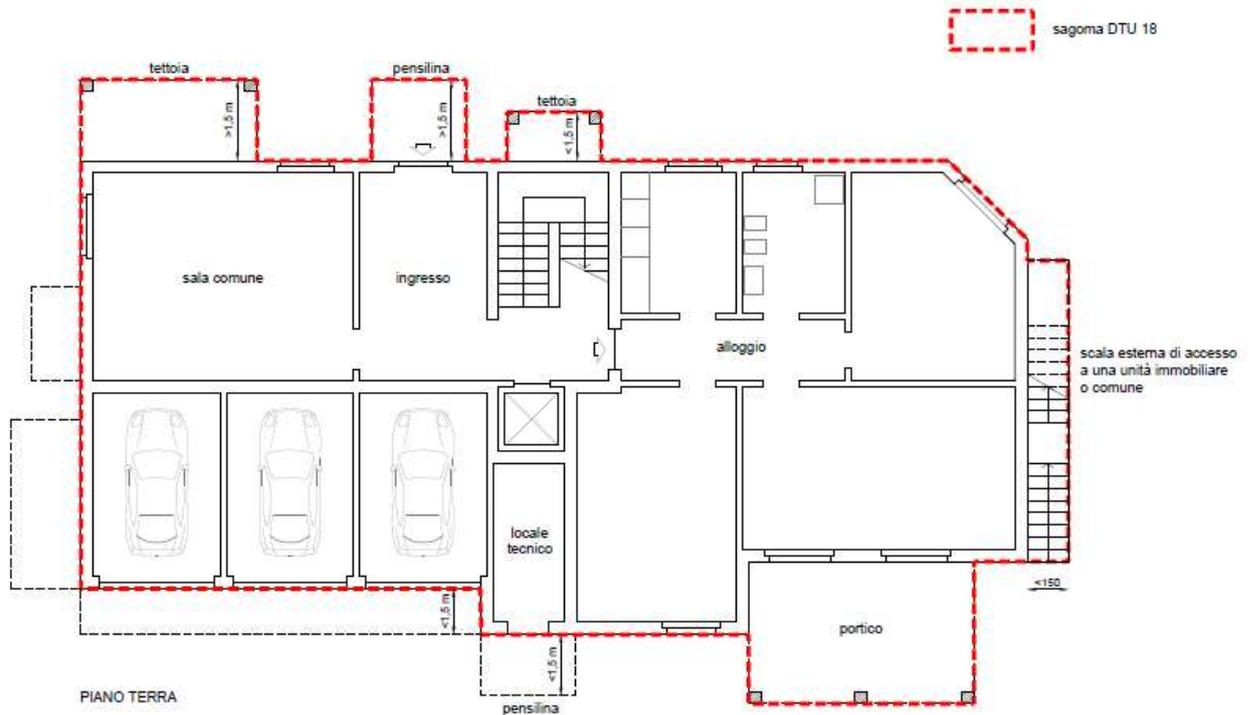
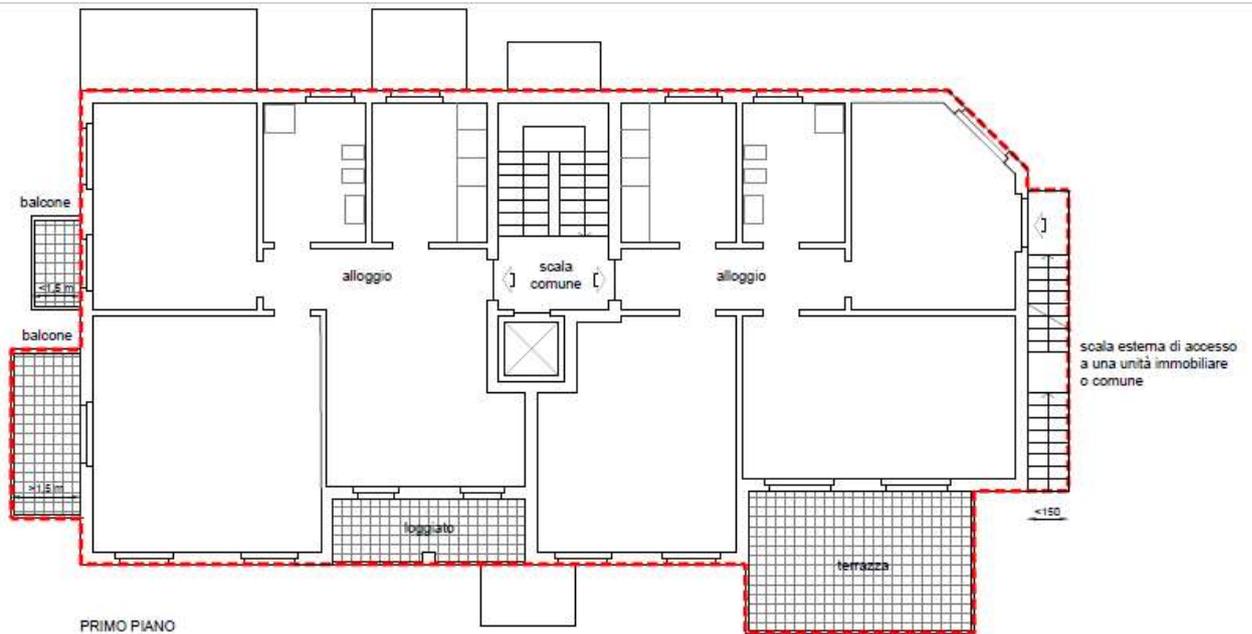
DTU 15 – SUPERFICIE ACCESSORIA<sup>4</sup> (SA)

<sup>4</sup> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende: i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; i volumi tecnici;

le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

**DTU 18 – SAGOMA<sup>5</sup>**



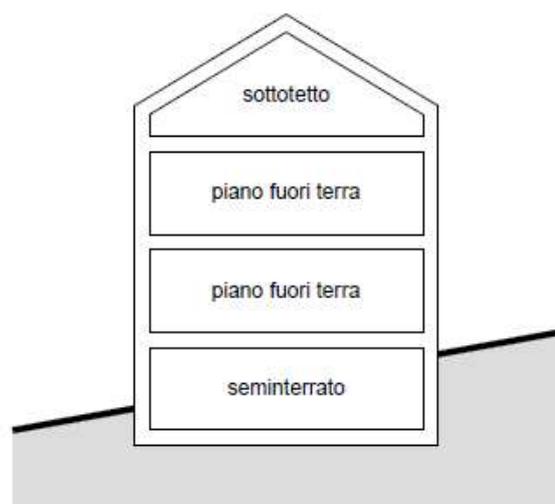
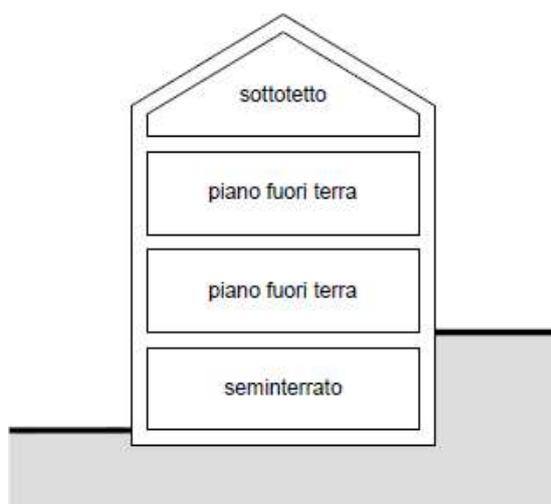
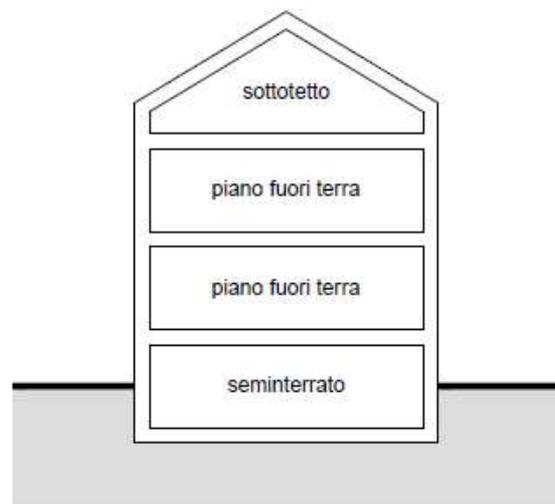
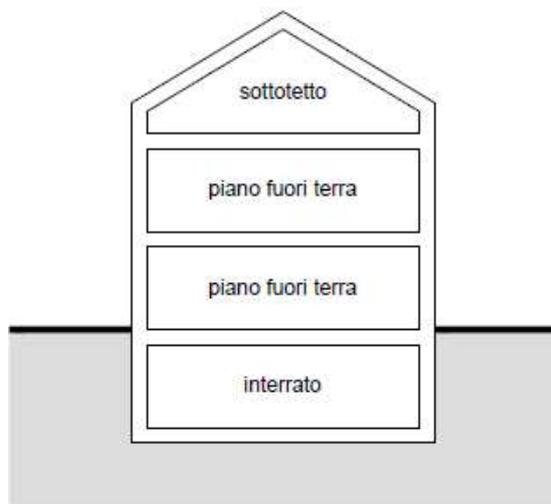
<sup>5</sup> Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50m.

**DTU 20 – PIANO FUORI TERRA<sup>6</sup>**

**DTU 21 – PIANO SEMINTERRATO<sup>7</sup>**

**DTU 22 – PIANO INTERRATO<sup>8</sup>**

**DTU 23 – SOTTOTETTO<sup>9</sup>**

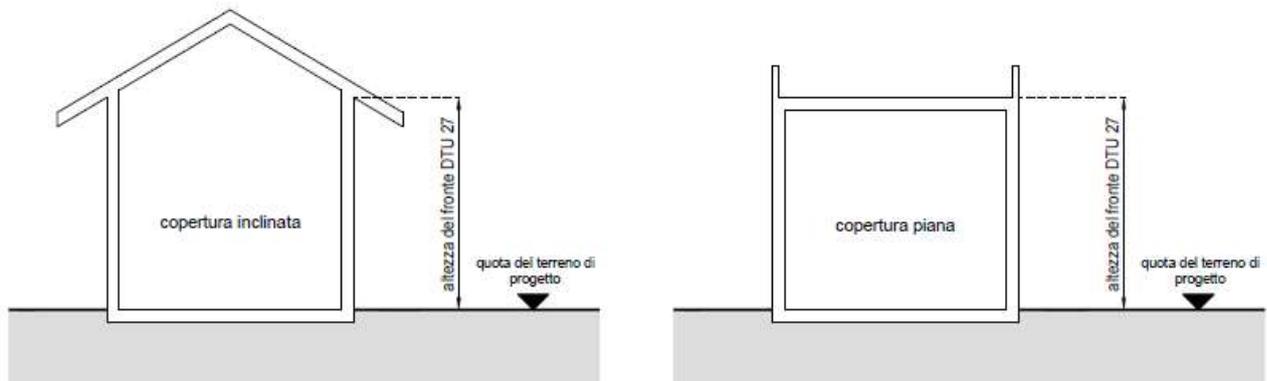
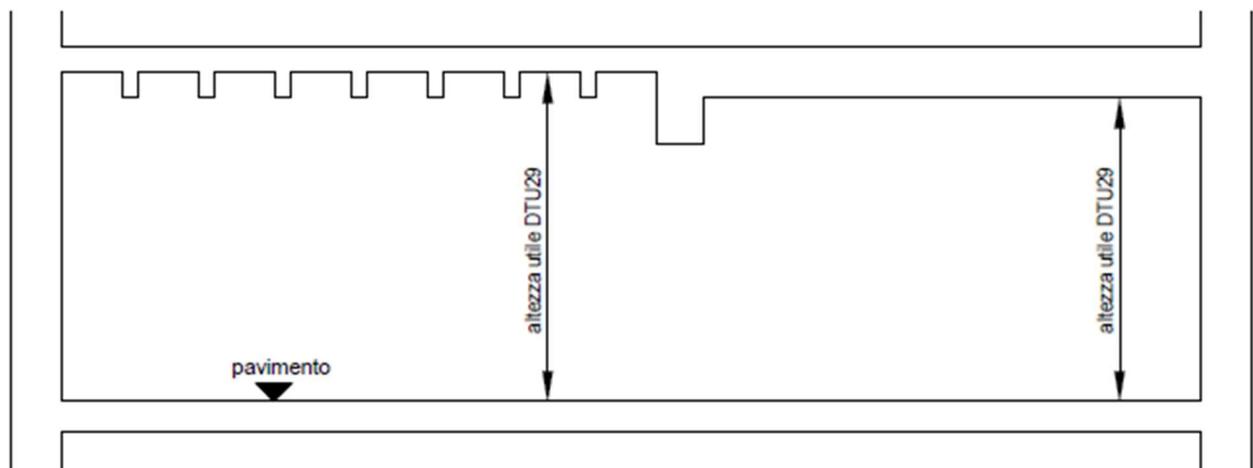


<sup>6</sup> Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

<sup>7</sup> Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

<sup>8</sup> Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

<sup>9</sup> Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**DTU 27 – ALTEZZA DEL FRONTE<sup>10</sup>****DTU 29 – ALTEZZA UTILE<sup>11</sup>**

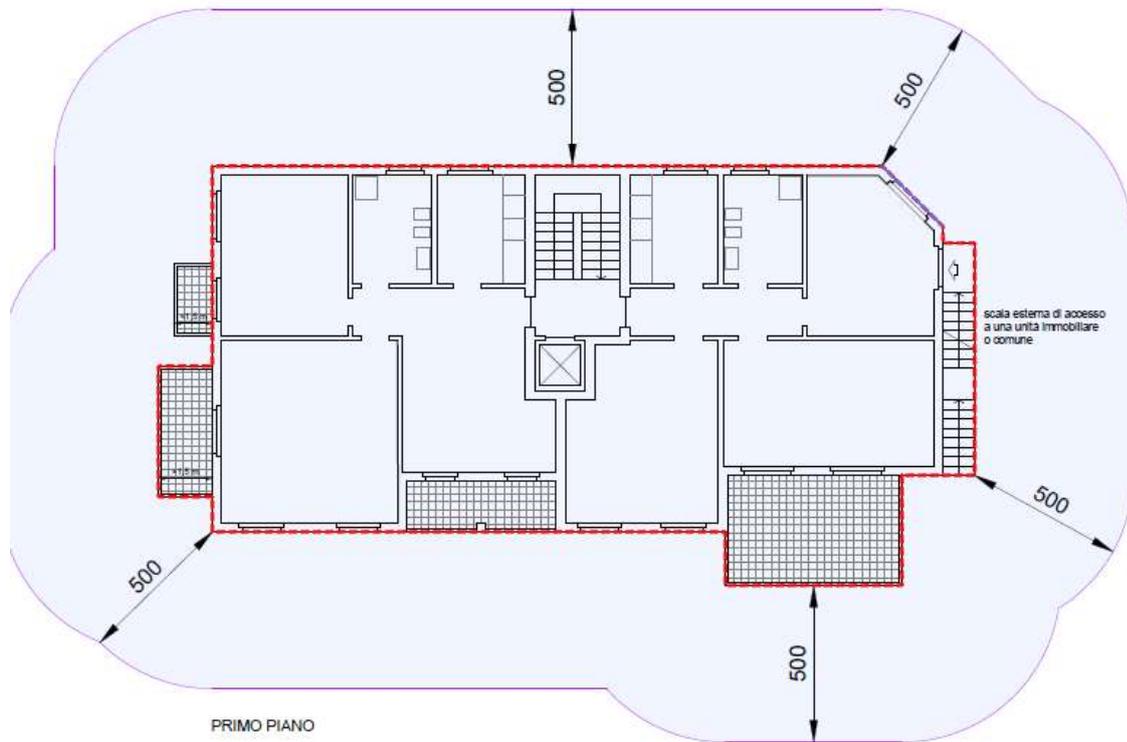
<sup>10</sup> L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è Delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane

<sup>11</sup> Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata

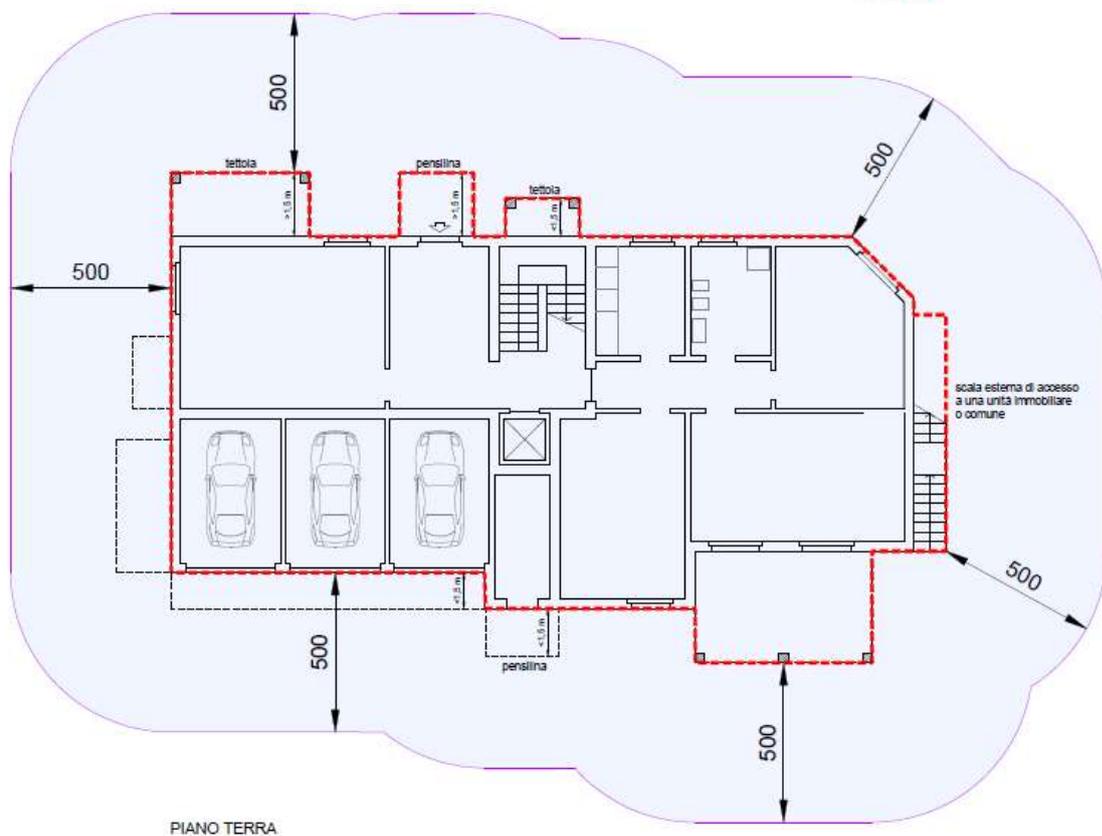


### DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE



PRIMO PIANO

 sagoma DTU 18



PIANO TERRA