



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con D.C.C. n..... del

Approvato con D.C.C. n..... del

Arch. Marco Tomasi
Via Armando Diaz
24128 Bergamo
T 035256117



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

studio@tomasi.bg.it

INDICE

PARTE PRIMA.....	6
1. Disposizioni generali.....	6
PARTE SECONDA.....	7
Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali.....	7
Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi.....	7
2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	7
3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	7
4. Commissione Edilizia.....	7
5. Commissione per il Paesaggio.....	7
6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche..	10
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi.....	10
7. Autotutela amministrativa.....	10
8. Certificato di destinazione urbanistica.....	10
9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	10
10. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	10
11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	11
12. Pareri preventivi.....	11
13. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	11
14. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	11
Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori.....	12
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	12
15. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi	12
16. Comunicazione di inizio lavori.....	12
17. Interruzione dei lavori.....	12
18. Voltura dei titoli abilitativi.....	12
19. Direttore dei lavori.....	12
20. Comunicazione di fine lavori.....	13



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

21.	Agibilità degli edifici	13
22.	Occupazione di suolo pubblico	13
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		14
23.	Principi generali per l'esecuzione dei lavori	14
24.	Punti fissi	14
25.	Tolleranze costruttive	14
26.	Area e recinzione di cantiere.....	14
27.	Cartello di cantiere.....	15
28.	Scavi e demolizioni.....	15
29.	Sicurezza nei cantieri	15
30.	Ritrovamenti archeologici, storici, artistici	15
31.	Rinvenimento di resti umani.....	16
32.	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	16
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		17
Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio		17
33.	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	17
34.	Requisiti energetici e acustici degli edifici	17
35.	Invarianza idraulica.....	17
36.	Distanze	17
37.	Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati.....	18
38.	Altezze e conformazione del tetto	18
39.	Abbaini, lucernari e aperture in falda.....	19
40.	Pergolati, gazebo, accessori vari, ecc.	19
41.	Scale	20
42.	Ventilazione dei locali	21
43.	Riscontro d'aria	21
44.	Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata.....	21
45.	Illuminazione naturale.....	22
46.	Tipi di spazi negli alloggi	23
47.	Altezze dei locali.....	24



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

48.	Superfici e volumi minimi dei locali.....	24
49.	Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni) .	24
50.	Cucine e spazi di cottura.....	25
51.	Soppalchi	25
52.	Parapetti.....	26
53.	Intercapedini e vespai.....	26
54.	Zoccolo.....	26
55.	Canne fumarie e di esalazione.....	26
56.	Antenne e impianti di condizionamento.....	27
57.	Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto.....	27
58.	Misure di prevenzione del rischio gas radon.....	27
59.	Misure di prevenzione degli incidenti domestici	27
60.	Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione.....	28
61.	Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi	28
62.	Dichiarazione di alloggio antigiuenico	29
63.	Dichiarazione di alloggio inabitabile.....	29
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		30
64.	Strade private	30
65.	Portici.....	30
66.	Passi carrabili.....	30
67.	Edicole e chioschi.....	31
68.	Numerazione civica.....	31
69.	Roulotte e case mobili.....	32
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....		33
70.	Aree verdi.....	33
71.	Connessioni ecologiche.....	33
72.	Recinzioni nelle zone agricole e naturali	33
73.	Aziende agricole, stalle, allevamenti.....	33
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche		34
74.	Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi	34
75.	Recupero delle acque meteoriche	34



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

76.	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani.....	34
77.	Ricarica dei veicoli elettrici.....	35
78.	Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini.....	35
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.		36
79.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	36
80.	Intonacatura e colorazione delle facciate.....	36
81.	Allineamenti	36
82.	Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni	37
83.	Illuminazione di spazi aperti e di edifici.....	37
84.	Applicazione di segnaletica di pubblica utilità	37
Capo VI – Elementi costruttivi		38
85.	Abbattimento di barriere architettoniche.....	38
86.	Cavedi	38
87.	Recinzioni e muri di cinta	38
88.	Piscine	39
89.	Serre bioclimatiche	39
90.	Tetti verdi	39
91.	Superfici permeabili	39
92.	Aree di pertinenza degli edifici	40
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo		41
93.	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	41
94.	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	41
Titolo V – Norme transitorie.....		42
95.	Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento	42
96.	Revisione del Regolamento Edilizio	42
97.	Adeguamento del Regolamento Edilizio	42
98.	Abrogazione di precedenti norme.....	42
99.	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	43
100.	Norma transitoria.....	43



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

PARTE PRIMA

1. Disposizioni generali

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.

Per le definizioni tecniche uniformi si rinvia all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

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



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

PARTE SECONDA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

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 Edilizia

I Comuni hanno facoltà di istituire e/o confermare la Commissione Edilizia e/o le altre commissioni tecniche consultive. Dove istituite o confermate le commissioni saranno disciplinate da apposito regolamento comunale.

5. Commissione per il Paesaggio

5.1 Formazione e competenze



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Il presente regolamento disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il paesaggio del Comune di Bagnatica ai sensi dell'art. 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico, consultivo che esprime pareri obbligatori in merito alle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del comune, emesse in esercizio di subdelega specifica derivante dalla legislazione regionale, nonché in ogni altro caso previsto dal presente regolamento.

I pareri della Commissione per il paesaggio sono congruamente motivati, anche se favorevoli, e sono allegati all'autorizzazione paesaggistica di cui costituiscono parte integrante.

5.2 Criteri di valutazione

La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

La Commissione per il paesaggio, anche in riferimento agli artt. 146, 147 e 159 del D. Lgs. 42/2004, valuta gli interventi proposti in relazione a:

Compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;

Il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive;

La riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori coerenti e integrati;

In caso di beni vincolati mediante provvedimento specifico, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo stesso.

Nell'esercizio delle specifiche competenze la Commissione per il paesaggio utilizza inoltre, ai fini dell'espressione del proprio parere utilizza atti di natura paesaggistica urgenti e le disposizioni emanate dalla Giunta Regionale.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

I pareri formulati dalla Commissione per il paesaggio saranno raccolti in un Repertorio che costituirà utile riferimento relativamente agli orientamenti paesistici già assunti.

5.3 Composizione

La Commissione per il paesaggio deve essere composta da un numero di tre componenti, compreso il Presidente.

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

I componenti devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.

La nomina dei membri della Commissione per il paesaggio è demandata ad un atto della Giunta comunale.

5.4 Durata

La Commissione per il paesaggio dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova Commissione.

L'assenza ingiustificata, da parte dei membri esterni, a tre sedute consecutive della Commissione comporta la decadenza dalla nomina. La Giunta comunale provvederà alla nomina in sostituzione dei membri decaduti, utilizzando selezione pubblica a cura del Settore Gestione del Territorio.

5.5 Convocazione

La Commissione per il paesaggio è convocata dal Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto, a mezzo posta, telefax o posta elettronica, e pervenire almeno tre giorni prima della seduta unitamente all'ordine del giorno compilato dal Presidente.

Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.

La Commissione per il paesaggio si pronuncia a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

5.6 Istruttoria tecnica

Al fine di garantire una adeguata istruttoria tecnica delle richieste di autorizzazione paesaggistica dovrà essere individuata la struttura tecnica cui



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

attribuire la verifica degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, acquisire il parere della Commissione del Paesaggio e trasmettere alla Soprintendenza tali documenti unitamente alla relazione tecnica illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7 del D. Lgs. 63/2008.

5.7 Sopralluoghi

E' data facoltà alla Commissione per il paesaggio di eseguire sopralluoghi per l'espressione del parere di cui all'art. 81, comma 3, l.r. n. 12/2005.

5.8 Audizioni dei progettisti e tecnici esperti

La Commissione ha la facoltà di richiedere ai progettisti l'illustrazione dei loro elaborati o specifiche precisazioni in merito ai progetti esaminati. I progettisti non sono ammessi alla successiva attività di esame ed espressione di parere.

La Commissione ha facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. 28 Regolamento Edilizio del Comune di Bagnatica (BG)

6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

Le modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche sono disciplinate dalle leggi regionali, nonché statali, vigenti.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

7. Autotutela amministrativa

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

8. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

10. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Si rinvia alla deliberazione del Consiglio Comunale di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

12. 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 è costituito almeno dalla 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), dai 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 contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici deve essere comunque adeguato alle caratteristiche e all'entità dell'intervento.

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 ad integrare il progetto preliminare ed 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.

13. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Si rinvia all'articolo 26 del D.lgs. n. 267/2000.

14. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Si rinvia alla Legge n. 241/1990, alla Legge n. 190/2012, ai D.lgs. n. 33/2013 e n. 126/2016.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

15. 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.

16. Comunicazione di inizio lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

17. Interruzione dei lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

18. Voltura dei titoli abilitativi

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad 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.

19. Direttore dei lavori

La nomina del Direttore Lavori è obbligatoria per in tutti gli interventi ad 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



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

20. 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 o di CILA 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 è soggetta invalida la comunicazione stessa e comporta l'applicazione delle sanzioni a termini di legge e di quelle previste dal presente Regolamento.

21. Agibilità degli edifici

Si rinvia al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

22. Occupazione di suolo pubblico



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

23. Principi generali per l'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 ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti e rispettino i diritti di terzi.

24. 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.

25. Tolleranze costruttive

Si rinvia all'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

26. 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 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

27. Cartello di cantiere

Per tutta la durata dei lavori è obbligatoria l'esposizione nel cantiere 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.).

Nel caso di opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo di esposizione del cartello.

28. 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 ed infrastrutture posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed 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.

29. Sicurezza nei cantieri

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008.

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.

30. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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

31. 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.

32. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Si rinvia al regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

33. 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.

34. 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.

35. 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)".

36. 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 Unificate.

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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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 strutture fisse perimetrali dei pergolati e alle scale esterne, anche se 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 quando anche 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.

Tra le costruzioni di tipo A e B, ferma restando la distanza minima dai confini di m 1,50, la retta che congiunge il baricentro della finestra dell'edificio di tipo B e il punto più alto della costruzione di tipo A deve formare con la corrispondente linea orizzontale un angolo non superiore a 30 gradi.

37. Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati

Si rinvia all'articolo 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

38. Altezze e conformazione del tetto

Le altezze del fronte sono stabilite dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate.

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.

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:

- gli accessi alla copertura, i locali tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,10 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 30% dell'altezza massima prevista per la zona.

39. Abbaini, lucernari e aperture in falda

Abbaini, lucernari, ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.

Lucernari, abbaini, aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dalle norme vigenti.

Il PGT può indicare le zone o gli edifici dove, per ragioni di tutela storica, artistica, paesaggistica, è vietata o limitata la formazione di abbaini e/o aperture in falda.

40. Pergolati, gazebo, accessori vari, ecc.

Nelle zone residenziali e nelle altre zone individuate dal PGT è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con i seguenti requisiti:

- rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile;
- non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti;
- non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene.

Gli elementi di arredo ammessi, considerati di limitate dimensioni, sono i seguenti:

- opere di arredo da giardino (barbecue, fioriere, fontane, elementi divisorii verticali leggeri, ecc.);
- gazebo, pergolati con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, tende e pergo-tende nel limite del 10% della superficie libera e comunque fino ad un massimo complessivo di 20 mq;
- ripostigli, depositi attrezzi, ricoveri per animali domestici con relativa recinzione, realizzati in materiali diversi dalla muratura e non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta massima complessiva di 5 mq;
- serre in materiali trasparenti con superficie massima di mq 8.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

L'altezza massima dei suddetti elementi di arredo non deve essere superiore a m 2,50.

Per i barbecue fissi devono essere rispettata la distanza di m 8 del comignolo dalle pareti finestrate.

41. Scale

Le dimensioni e le caratteristiche delle scale di uso comune sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Negli edifici di nuova costruzione la larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni non deve essere inferiore a cm 120 riducibili a cm 100 negli edifici fino a 2 piani fuori terra purché con presenza di ascensore o quando servano un solo alloggio.

Le scale di nuova costruzione di accesso, anche a un solo alloggio, devono essere coperte.

Le rampe delle scale comuni devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza non inferiore a 90 cm, possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi su edifici esistenti.

I gradini delle scale di uso comune devono avere l'alzata compresa fra 16 e 18 cm e la pedata di misura tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm.

I gradini delle scale a chiocciola o curve di uso comune devono garantire una pedata profonda almeno 25 cm (escluse eventuali sovrapposizioni) per una lunghezza minima di m 1.

In caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni di edifici esistenti la larghezza delle rampe e dei pianerottoli è riducibile a cm 85.

Le scale comuni che collegano più di due piani fuori terra devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano fuori terra servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia della porta non può essere inferiore a m. 0,50.

La distanza minima tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti è di m 1,50.

Le scale interne all'alloggio o che collegano l'alloggio con le cantine o i sottotetti dello stesso alloggio devono avere una larghezza minima di cm 80; nel caso di scale a chiocciola il diametro minimo di cm 120.

Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

42. 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.

43. Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciati su cortili o in copertura.

Il riscontro d'aria si intende comunque garantito se è presente di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno avere un solo affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

44. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica attivata) 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;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

45. Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.

Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che, in base allo sviluppo grafico dello schema seguente, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.



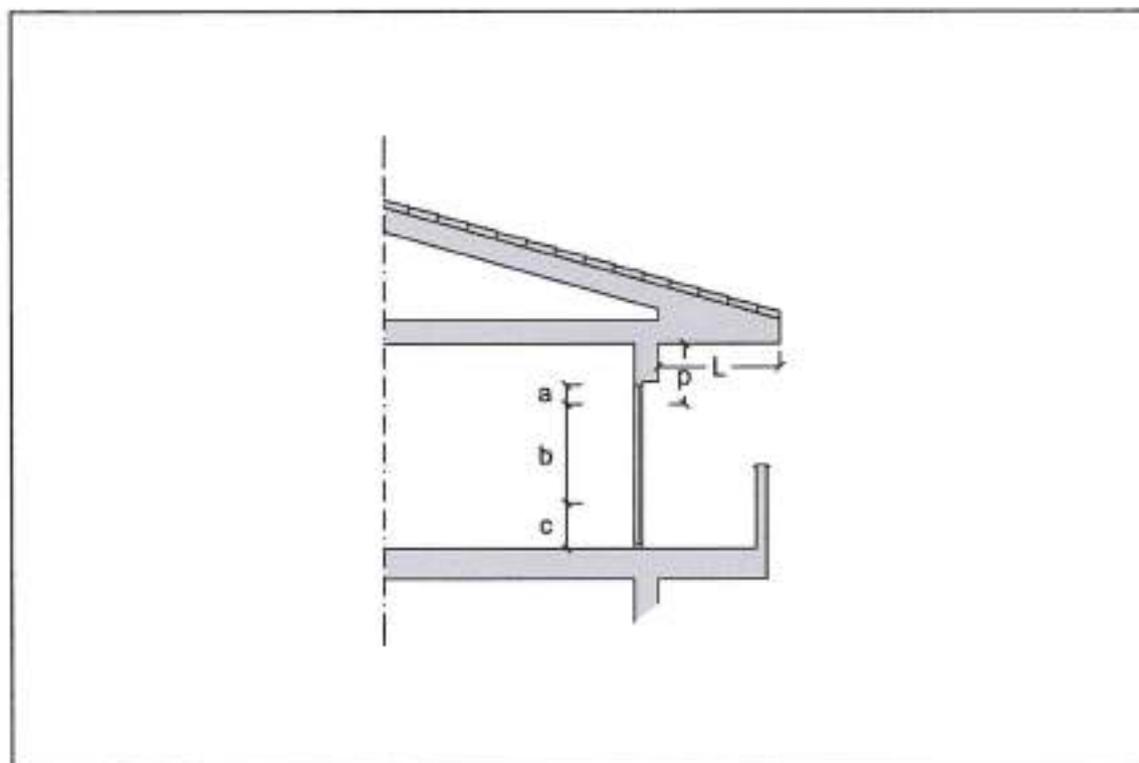
COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per $1/3$ o $1/2$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm) La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2 a$.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 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.

46. Tipi di spazi negli alloggi

Negli alloggi si distinguono:



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

- 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.).
47. Altezze dei locali

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

- spazi di abitazione (tipo A) 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.

Gli spazi con altezza netta inferiore a m 1,50 devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi.

I locali con destinazione a uffici, negozi e pubblici esercizi devono avere un'altezza minima di m 2,70 riducibile a m 2,40 nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

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.

48. 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.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, gli spazi di abitazione e gli spazi accessori dovranno avere un volume di almeno 21 mc ad eccezione del locale soggiorno che deve avere un volume minimo di mc 38.

Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare un volume minimo di mc 24 se destinato ad una sola persona e di mc 38 se per due persone.

49. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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 le pareti perimetrali sino ad 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.

50. Cucine e spazi di cottura

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere dotati di canna di esalazione conformi alla normativa tecnica vigente.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq 3.

51. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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.

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

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 ed idonea aeroilluminazione.

I soppalchi devono avere il lato maggiore completamente aperto (salvo il parapetto) in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

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

52. 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.

53. 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 essere 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 rialzato di almeno cm. 15 dalla quota esterna circostante.

54. Zoccolo

Gli edifici che affacciano sugli spazi pubblici deve avere uno zoccolo, con altezza minima di cm 60, realizzato con materiali durevoli e resistenti.

55. Canne fumarie e di esalazione



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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.

56. Antenne e impianti di condizionamento

Negli edifici di nuova costruzione e in caso di sistemazione globale dell'edificio:

- è prescritto l'installazione di antenne televisive centralizzate;
- è vietata l'installazione di impianti di condizionamento (unità esterne) sulle facciate salvo che siano integrate nel disegno della facciata e comunque non siano collocate sulle facciate rivolte direttamente verso spazi pubblici.

57. 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 ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

I dispositivi devono essere conformi alla normativa (Norma UNI) e essere provvisti di idonee certificazioni.

58. 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 regionali vigenti (in particolare "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" decreto Regione Lombardia n. 12678 del 21 dicembre 2011).

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione dell'agibilità.

59. Misure di prevenzione degli incidenti domestici

Al fine di evitare gli incidenti domestici dovranno essere adottate le seguenti cautele:



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

- le docce dovranno avere pavimentazione antiscivolo;
- le vasche da bagno dovranno essere dotate di maniglione di appoggio;
- le superfici vetrate dovranno impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo a trattenere uniti i frammenti o che ne eviti la formazione in caso di rottura;
- le maniglie delle porte dovranno essere ad U, a punta smussa o a pomello;
- gli arredi (armadi, scaffali, ecc.) dovranno essere solidamente fissati alle pareti in modo da evitarne il ribaltamento;
- devono essere evitati o adeguatamente protetti gli spigoli taglienti.

Si richiamano inoltre le prescrizioni per le scale e per i parapetti.

60. 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 ad 1/8 della superficie del pavimento se laterale e ad 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.

61. 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; se la superficie non è inferiore a 3 mq potrà essere usato anche come spogliatoio.

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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

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 ad un'altezza di m. 2;
- avere la rubinetteria a comando preferibilmente non manuale.

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.

62. Dichiarazione di alloggio antigienico

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

- privo di servizi igienici interni e ad 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 articolo 41) e, ove previsto, le stanze da bagno, presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% rispetto alla norma;
- i locali di abitazione (Tipo A articolo 41) 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.

63. 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;



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli di norma;
- la presenza di requisiti di areoilluminazione 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

64. Strade private

Le strade private devono avere una di 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 od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune.

65. Portici

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

66. Passi carrabili

L'apertura di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti su spazi pubblici è subordinata al rilascio della relativa concessione comunale.

I passi carrabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia superiore a m 5 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
- qualora il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso dovrà essere collocato, salvo obiettive impossibilità costruttive, su quella a minor traffico;



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

- l'apertura o la modifica di passi carrabili non può avvenire ad una distanza inferiore a m 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- l'apertura di più passi carrabili al servizio di un medesimo lotto è ammissibile solo per comprovate esigenze;
- nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello deve essere arretrato per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, di m 4,50 misurati dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Nei centri storici, nelle strade a traffico limitato e dove non sia tecnicamente possibile il cancello può essere installato sul confine a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà sempre essere garantito un tratto in piano di m 4,50 di profondità;
- è vietato modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura.

I passi carrai in edifici posti direttamente sul fronte strada potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino la quota del marciapiedi e non interferiscano, anche con pedane mobili, con lo spazio del marciapiede.

67. Edicole e chioschi

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinata al Regolamento per le occupazioni di spazi ed 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.

68. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

69. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

70. 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.

71. 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.

72. Recinzioni nelle zone agricole e naturali

Fatte salve le specifiche disposizioni previste dal PGT e dalle regolamentazioni per aree protette (PLIS, riserve naturali, ecc.) nelle zone agricole e naturali è ammessa la delimitazione delle aree con steccati aperti in legno con altezza complessiva massima di m 1, formati da pali in legno infissi direttamente nel terreno e da non più di due traversi orizzontali in legno.

Le recinzioni ammesse nelle zone agricole e naturali non devono comunque impedire il passaggio di piccoli animali (distacco di minimo cm 10 dal suolo) e non devono ostacolare il deflusso delle acque superficiali.

73. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

74. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi e 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.

75. 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.

76. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

Ogni edificio con più di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale, preferibilmente con accesso direttamente dagli spazi pubblici, in cui depositare esclusivamente i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il locale deve avere dimensioni minime di mq 6 ai quali vanno aggiunti mq 0,50 per ogni unità immobiliare oltre alle prime 2.

Il locale deve avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima cm 2,20 con porta metallica larga almeno 90 cm;
- pavimento e pareti (con rivestimento di cm 200 di altezza) lavabili e impermeabili;
- presa dell'acqua con lancia e scarico a pavimento sifonato;
- idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata.

La realizzazione di detto locale è in deroga al rapporto di copertura e alle distanze minime dagli spazi pubblici.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti la realizzazione di detto locale o di area pavimentata dotate di tettoia o pensilina adibita esclusivamente allo stesso scopo è ammessa in deroga ai parametri edificatori, al rapporto di copertura e alle distanze dagli spazi pubblici e dai confini fatto salve le sole distanze minime stabilite dal Codice Civile e le distanze minime dalle pareti finestrate.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati appositi spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti, distinti dagli spazi assegnati al fabbricato.

77. 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 ad 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.

78. Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini

Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di globale ristrutturazione devono essere previsti spazi di parcheggio per le biciclette di chi vi abita o vi lavora nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare.

Nei cortili comuni degli edifici esistenti non può esser vietato il parcheggio delle biciclette.

È riconosciuto il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.

Potranno essere interdette al gioco, con apposita delibera condominiale, specifiche aree esclusivamente sulla base di fondati rischi per l'incolumità e/o per la sicurezza dei bambini.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

79. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Ogni proprietario deve mantenere tutte le parti del proprio edificio in condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro.

In particolare i proprietari hanno l'obbligo di mantenere in buono stato i prospetti, le gronde e i canali di gronda, i camini, le recinzioni, ecc. che affacciano sugli spazi pubblici.

Gli accessi agli edifici in disuso devono essere chiusi con strutture provvisorie solide, sicure e decorose.

Le aree libere abbandonate, gli edifici in disuso e le loro pertinenze devono essere recintati con solida e decorosa recinzione di altezza non inferiore a m 2,50 e essere sottoposti, con idonea periodicità, a interventi di pulizia, di taglio della vegetazione, di eliminazione di ristagni d'acqua e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.

In caso di inadempienza da parte dei proprietari il Comune, per esigenze di sicurezza e igiene, previa diffida che stabilisca i termini di esecuzione degli interventi, può provvedere d'ufficio all'esecuzione degli interventi necessari rivalendosi delle spese sui proprietari.

80. Intonacatura e colorazione delle facciate

Gli interventi di coloritura e/o intonacatura e/o rivestimento delle facciate degli edifici devono esser autorizzati dal Comune.

Gli interventi devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, indipendentemente dalle divisioni di proprietà.

Gli infissi esterni dello stesso edificio, di norma, devono esser di un unico colore.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

Nei centri e nuclei storici, per casi particolari, deroghe o quando ritenuto opportuno dal Comune la richiesta di tinteggiatura sarà sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio.

Sono fatte salve le disposizioni del PGT, della regolamentazione di aree protette e dei Piani del Colore.

81. Allineamenti



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune 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.

82. Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni

Fino all'altezza di m 2,20 dal marciapiedi è vietata l'installazione di insegne, targhe, tende, vetrinette, espositori, isolamenti a cappotto, ecc. che sporgano più di cm 5 sul marciapiedi.

In ogni caso i suddetti elementi sporgenti, fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale, devono essere arretrati di minimo m 0,60 dal cordolo del marciapiedi.

All'esterno delle aree pedonali, in assenza di marciapiedi, è vietata l'installazione ogni elemento sporgente più di 5 cm fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale. Le lapidi commemorative poste su facciate degli edifici, anche privati, sono inamovibili, salvo autorizzazione comunale e, dove necessario, della competente Soprintendenza.

83. 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.

84. 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.

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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

Capo VI – Elementi costruttivi

85. Abbattimento di barriere architettoniche

Si rinvia alle norme nazionali e regionali vigenti.

86. Cavedi

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici.

La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto 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 ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

87. Recinzioni e muri di cinta

All'interno del tessuto urbano consolidato il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a 2 m.

Fatte salve le disposizioni del PGT e le regolamentazioni delle aree protette le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2,00 misurata dal fondo più basso e la eventuale base in muratura deve avere un'altezza massima di m 0,50.

Nelle zone produttive l'altezza massima è elevabile a m 2,50.

Le recinzioni sugli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità e non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Le recinzioni devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli e avere, di norma, una trasparenza pari almeno al 50% della superficie (esclusa l'eventuale base in muratura).

Nelle recinzioni sul fronte strada devono essere ricavate rientranze idonee alla collocazione temporanea dei contenitori dei rifiuti destinati alla raccolta: le rientranze sono dimensionate in rapporto alla quantità contenitori necessari in modo che essi non ingombrino il marciapiedi e/o gli spazi pubblici. La realizzazione di muri di recinzione ciechi e le deroghe alle suddette disposizioni per un migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il Paesaggio.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

88. Piscine

Le piscine scoperte e i locali tecnici ad esse connessi, interrati o che sporgano dal terreno preesistente non oltre 1 m, devono essere collocate alla distanza minima dai confini di m 2. Per le piscine e i locali tecnici ad esse connessi con sporgenza dal terreno preesistente maggiore di 1 m si applicano le distanze previste dal PGT per gli edifici fuori terra.

Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

89. Serre bioclimatiche

Per le serre bioclimatiche si rinvia alle disposizioni regionali vigenti (attualmente Deliberazione della Giunta Regionale n. X/1216 del 10 gennaio 2014).

90. Tetti verdi

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla la 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.

91. 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).



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

92. 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.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

93. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

I funzionari incaricati, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edili 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.

94. 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 nonché fissando il termine per l'adempimento.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

95. 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 soggetta a parere dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

96. Revisione del Regolamento Edilizio

L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

97. 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.

98. Abrogazione di precedenti norme

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.



COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

Settore Gestione del Territorio

Servizio I Edilizia Privata - Servizio II Lavori Pubblici e Manutenzioni

In caso di contrasto il presente Regolamento prevale sulle norme del Piano di Governo del Territorio.

99. 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.

100. Norma transitoria

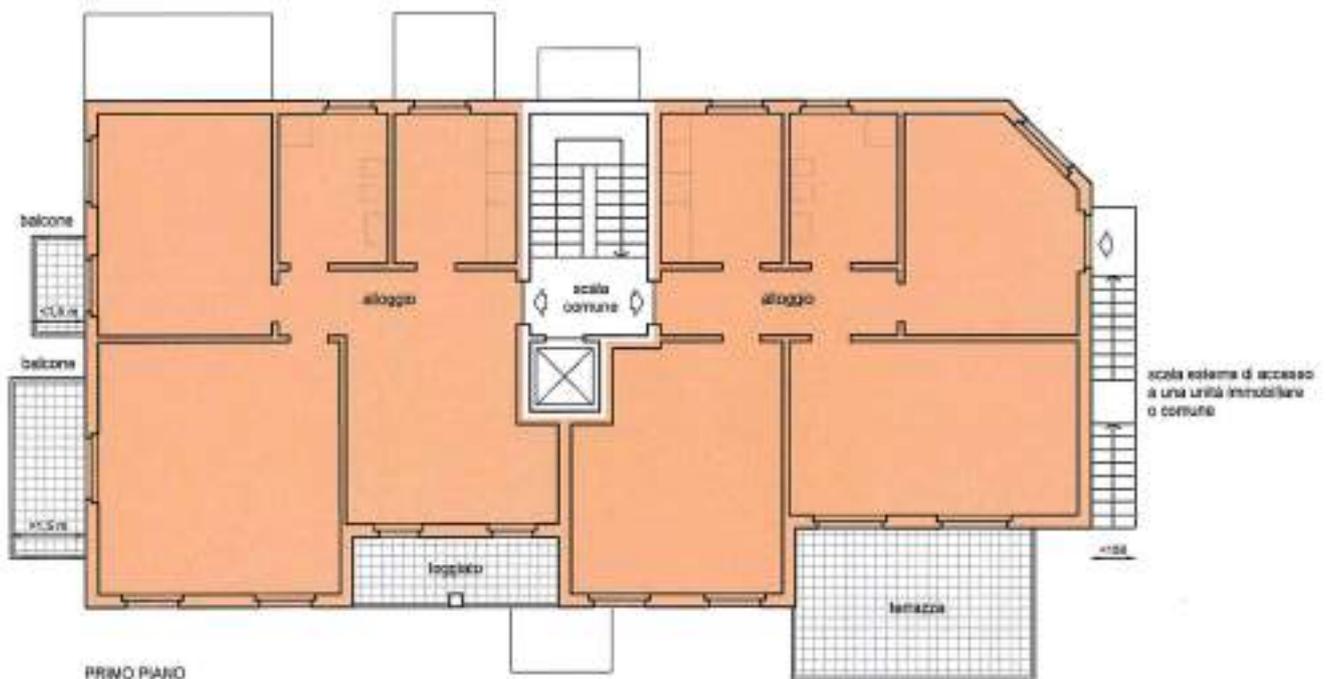
Per gli aspetti igienico sanitari relativi agli ambienti confinati e per l'igiene edilizia fino all'approvazione del nuovo Titolo III del Regolamento d'Igiene Locale si fa riferimento, ferma restando la prevalenza delle disposizioni del presente regolamento, alle disposizioni contenute nella Deliberazione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

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOG	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1- Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e la area per dotazioni territoriali ivi compresi quelle esistenti.	SI	
2- Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' risultata dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi compresi quelle esistenti.	SI	
3- Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4- Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5- Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6- Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici a di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione o per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) previste dalla legge o dal piano.	SI	
7- Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8- Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e spalti inferiori a 1,50.	SI	Gli spalti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9- Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale e fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10- Indice di permeabilità*	IP/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11- Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12- Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, orientamenti ed interni comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13- Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14- Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio riservata al netto della superficie accessori e di murature, pilastri, tramezzi, spigoli e vani di porte e finestre.	SI	
15- Superficie accessori*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, riservata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, spigoli, vani di porte e finestre. La superficie accessori riconosce: + i portici e le gallerie pedonali; + i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; + le terrazze e le pensiline con profondità superiori a m. 1,50, le terrazze e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessori utili 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 scala 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 accessori, utile e lorda; + i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; + spazi e locali destinati alla sosta, alla manovra e al riservo degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; + i corridoi ai piani delle camere per le strutture direttive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; + i vani 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 accessori utili e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessori e le superfici lorda saranno considerate tali sino alla mezz'ora del muro comune.

VOG	ACROVIVO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPlicative
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessori (SC+0,60 SA)	S	
17 - Superficie sapientabile*	SCA	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)	S	Non vanno ovviamente compresi due volte balconi, piani, terrazze, agnelli, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		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 sport superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetrico complessivo*	VT	Volume delle costruzioni costituito dalla somma delle superfici totali di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	S	
20 - Piano fuori terra		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.	NO	
21 - Piano seminterrato		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.	NO	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 Lr. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'introdosso delle coperture dell'edificio e l'introdosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppetto		Partizione orizzontale interna praticabile, attrezzata con la parziale inasportazione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al calcolo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'introdosso del soffitto e della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è definita: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posto 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.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	S	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di sovrappeso all'introdosso 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.	NO	
30 - Distanza		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che al fine dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/98, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono valori tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza variazione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinato alla realizzazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più alloggi autonomi dell'esterno o destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Portinone		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni residue o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Balatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Fianchina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, interrotto da colonne e pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOC	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Totale		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad uso accessori oppure alla fruizione protetta di spazi periferici.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggia, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate e con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie isolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nota definitoria
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal POF da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nota definitoria
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nota definitoria



SL DTU 13



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



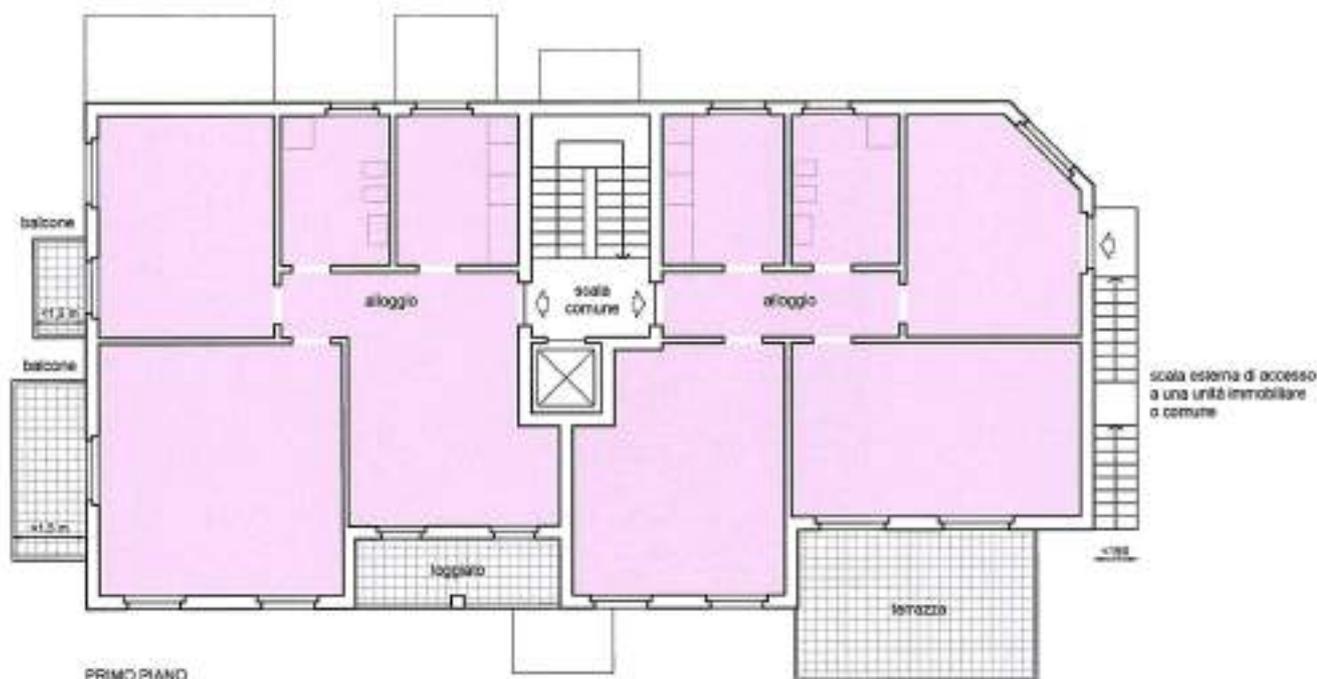
PRIMO PIANO

SCOP DTU B

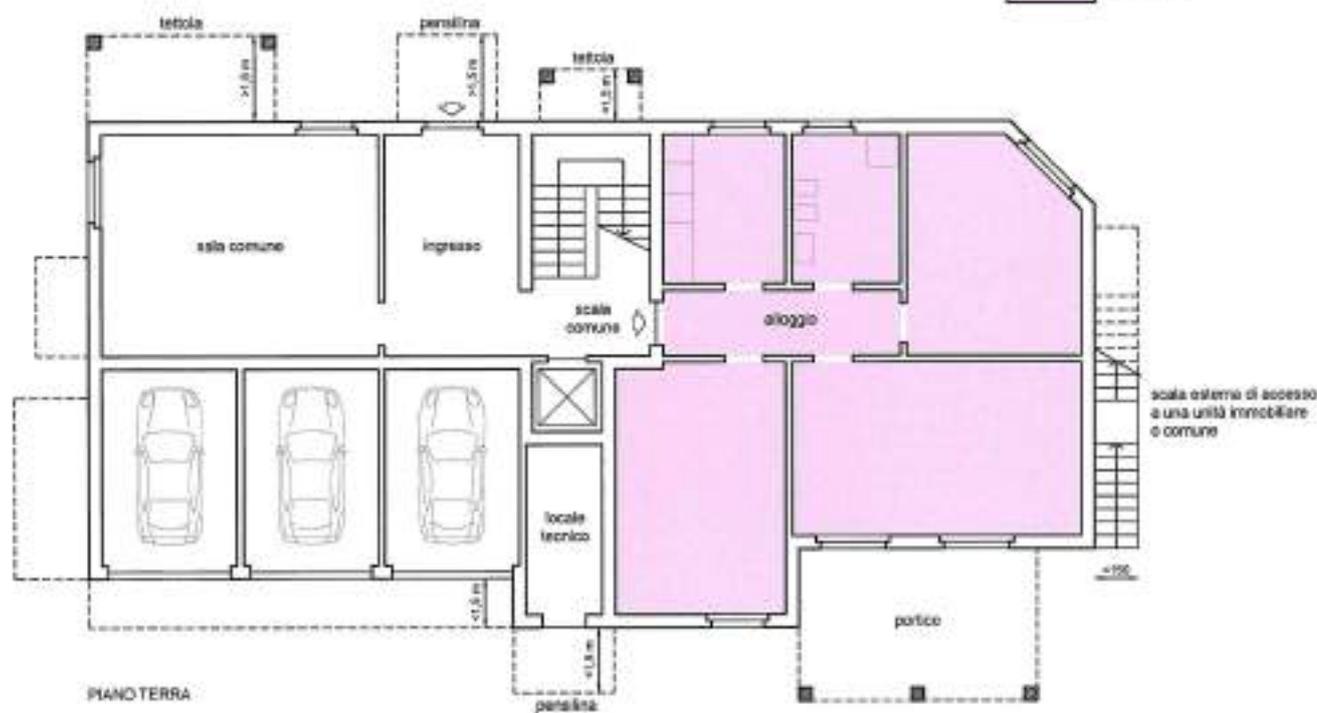


PIANO TERRA

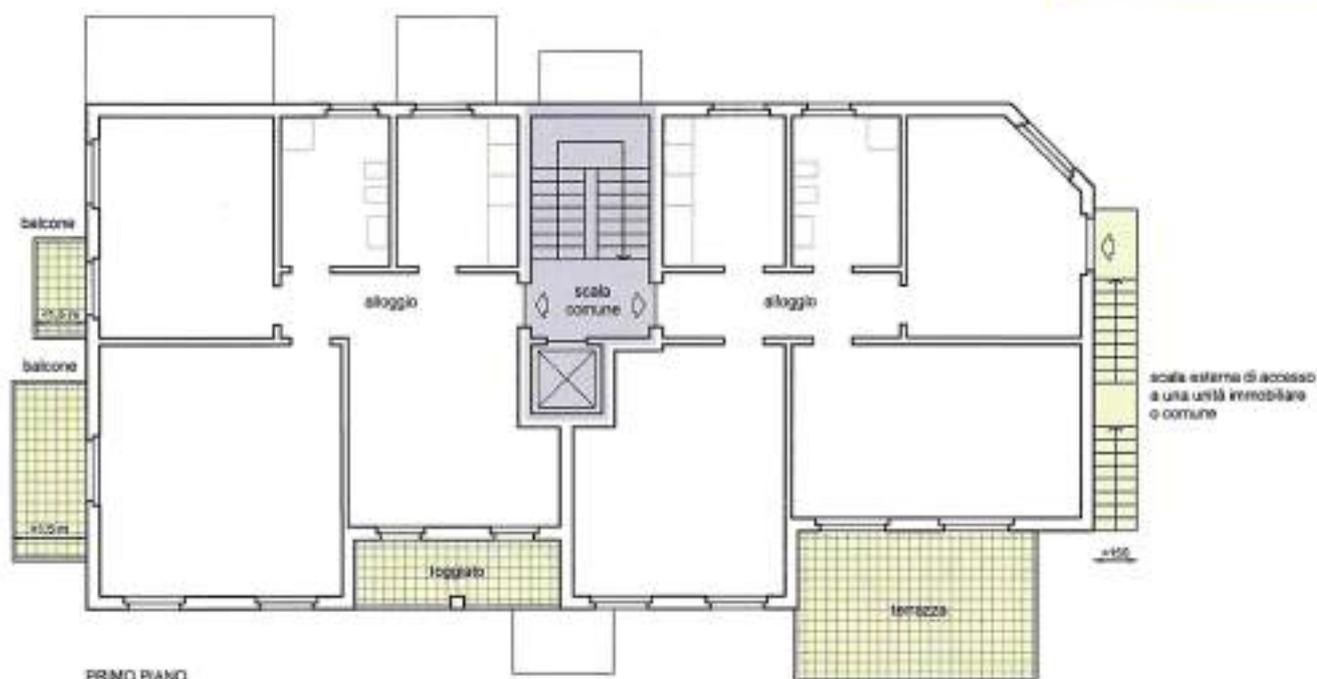
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporgi inferiori a 1,50	S1	Gli sporgi superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza



SU DTU 14



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SL	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	SI	



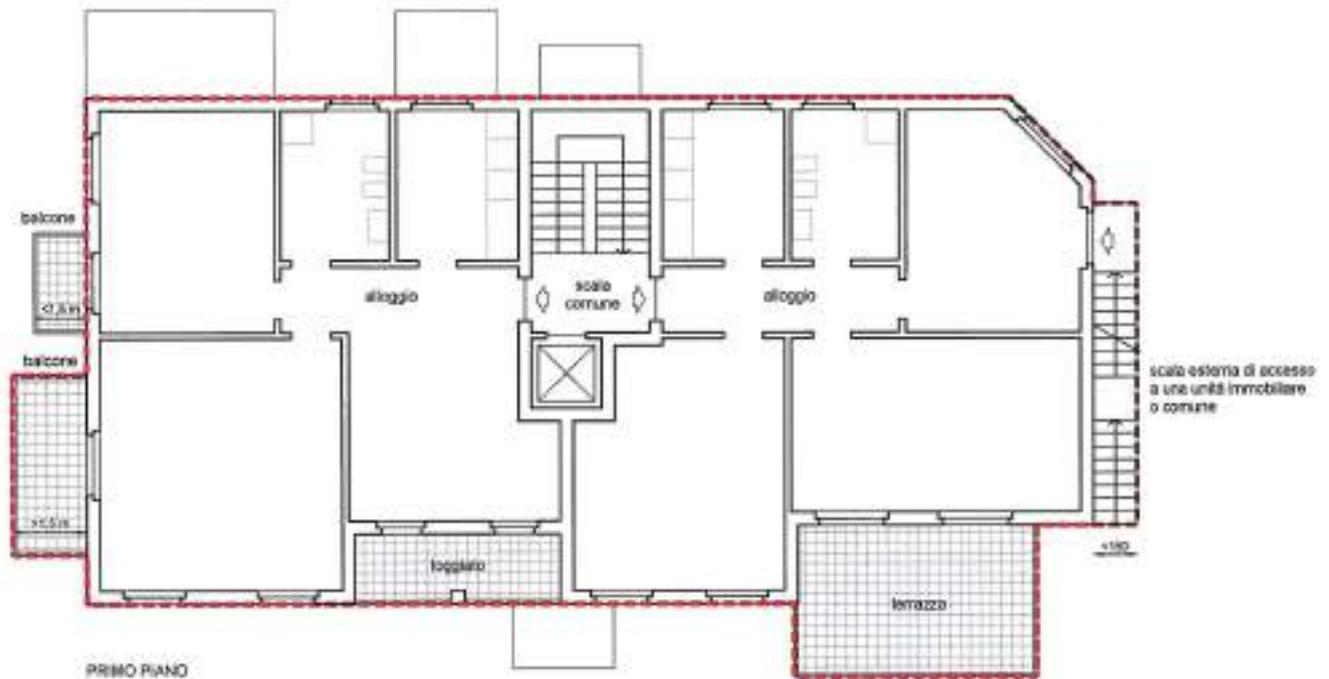
PRIMO PIANO



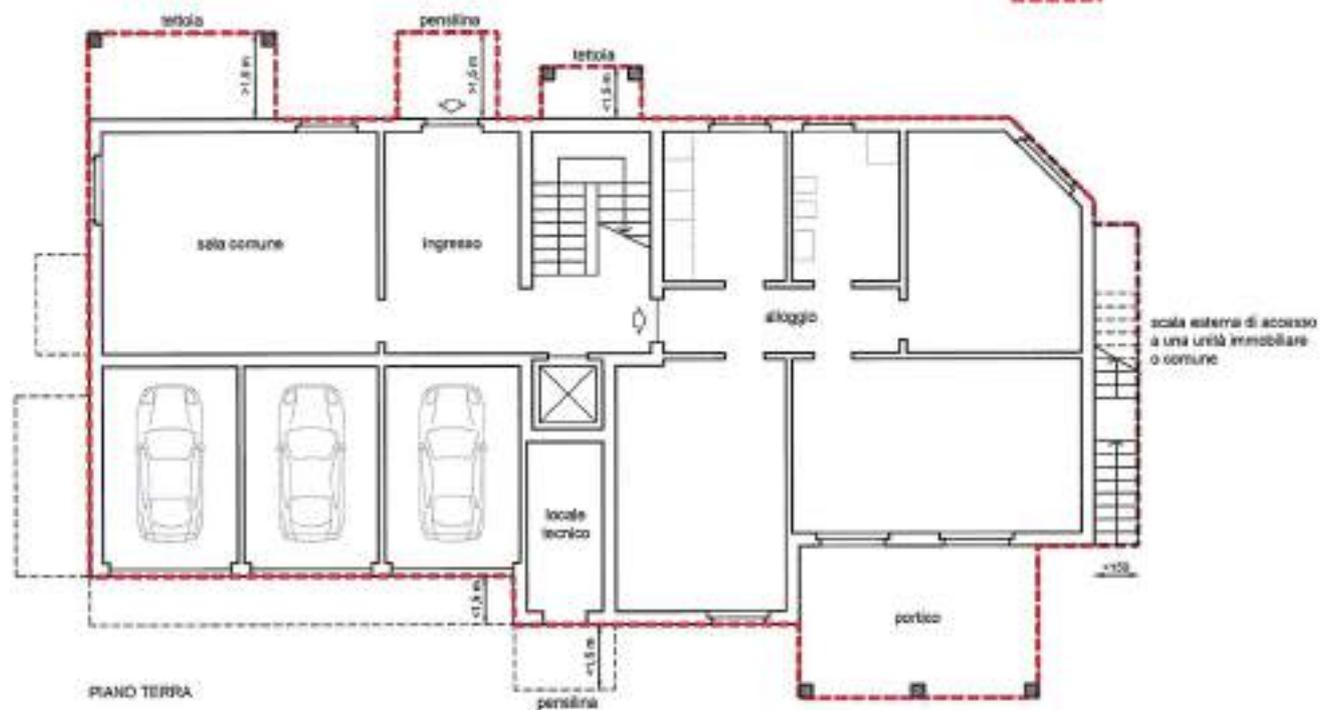
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	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, squinci, vani di porte e finestre. [...]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

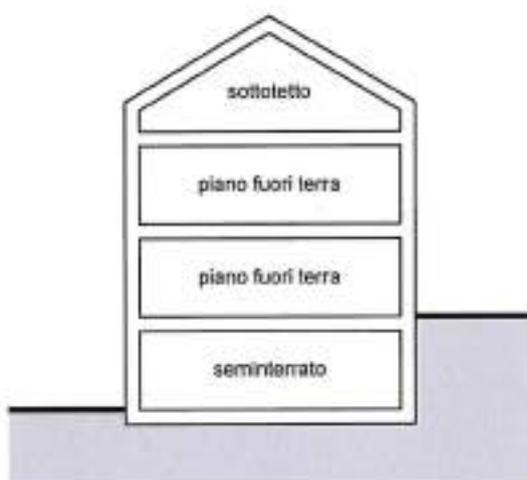
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 sarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.



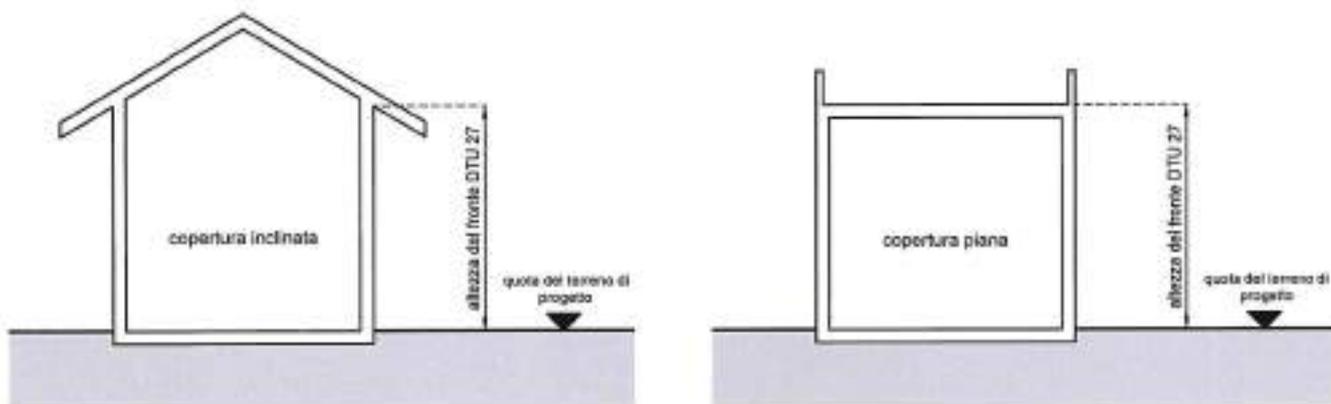
 sagoma DTU 18



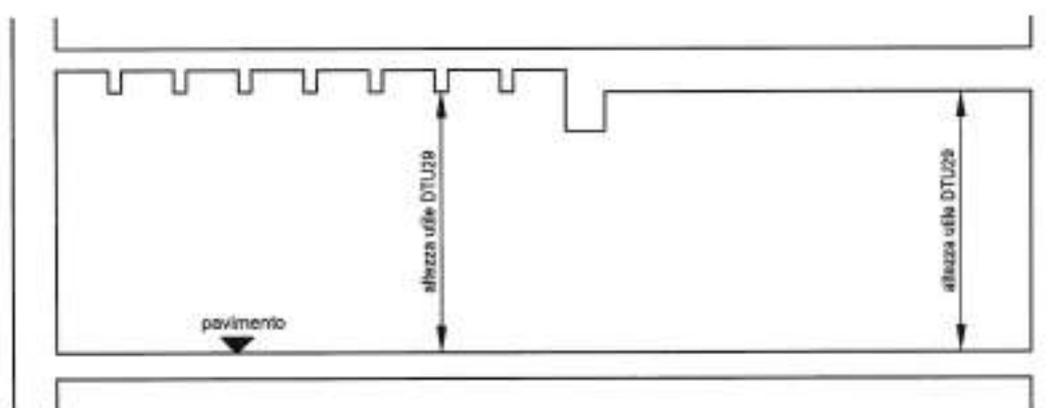
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari e superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		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.	NO	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.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	

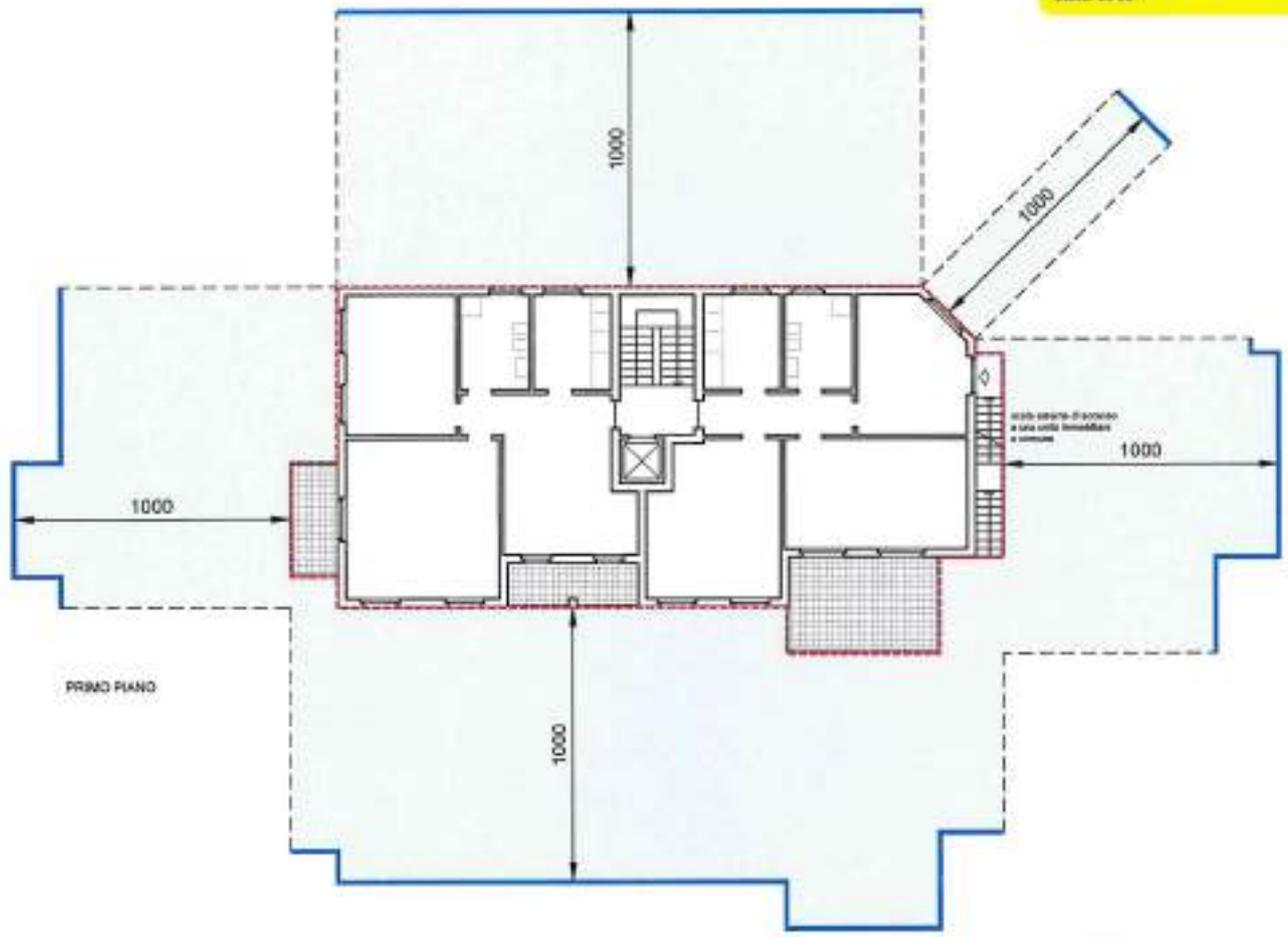


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione 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.	NO	

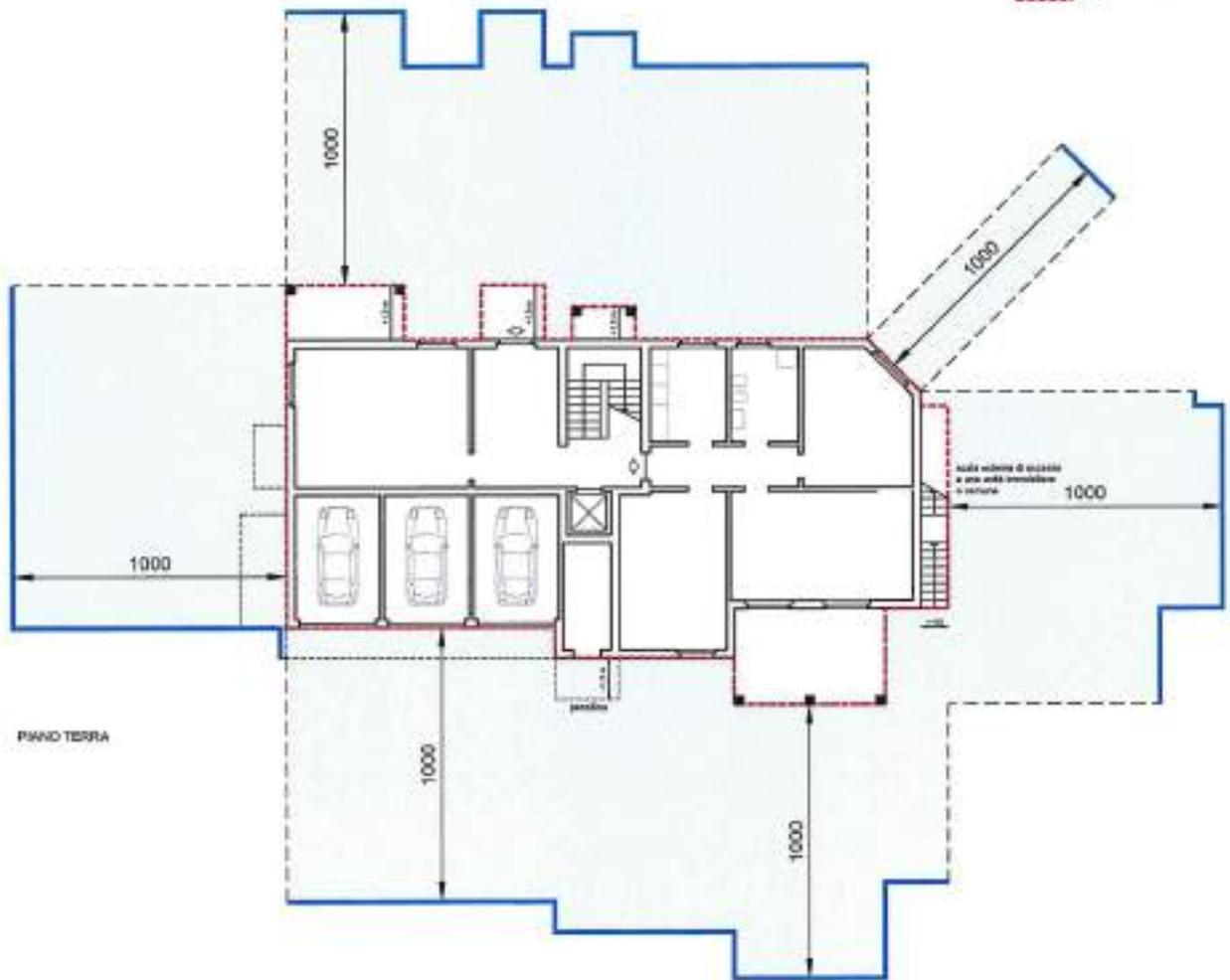


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	

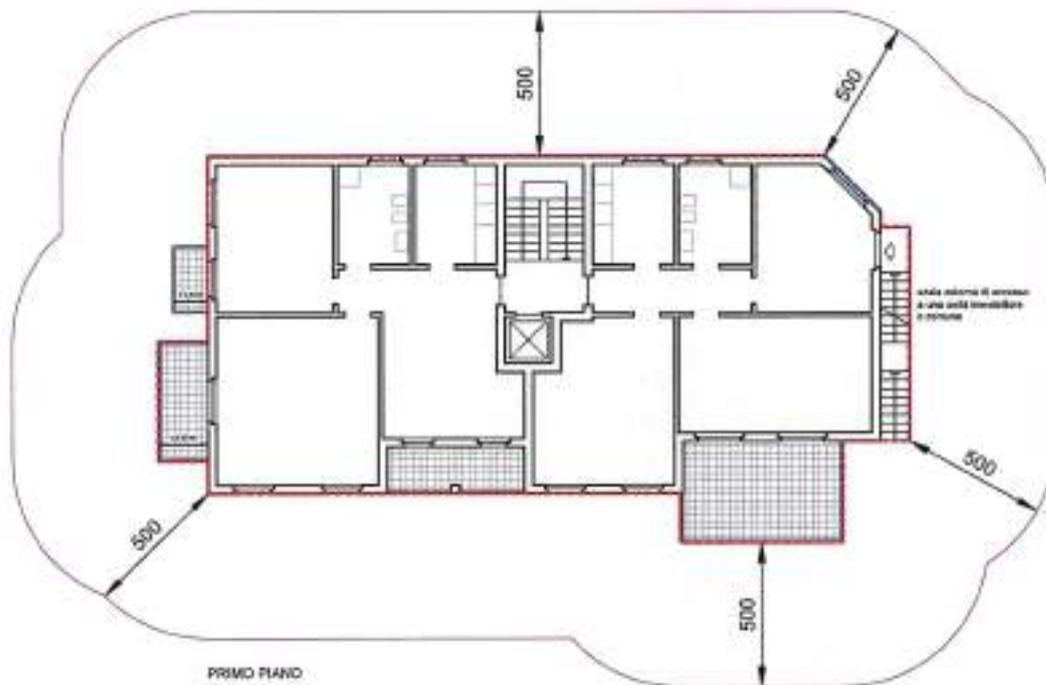
distanza tra edifici



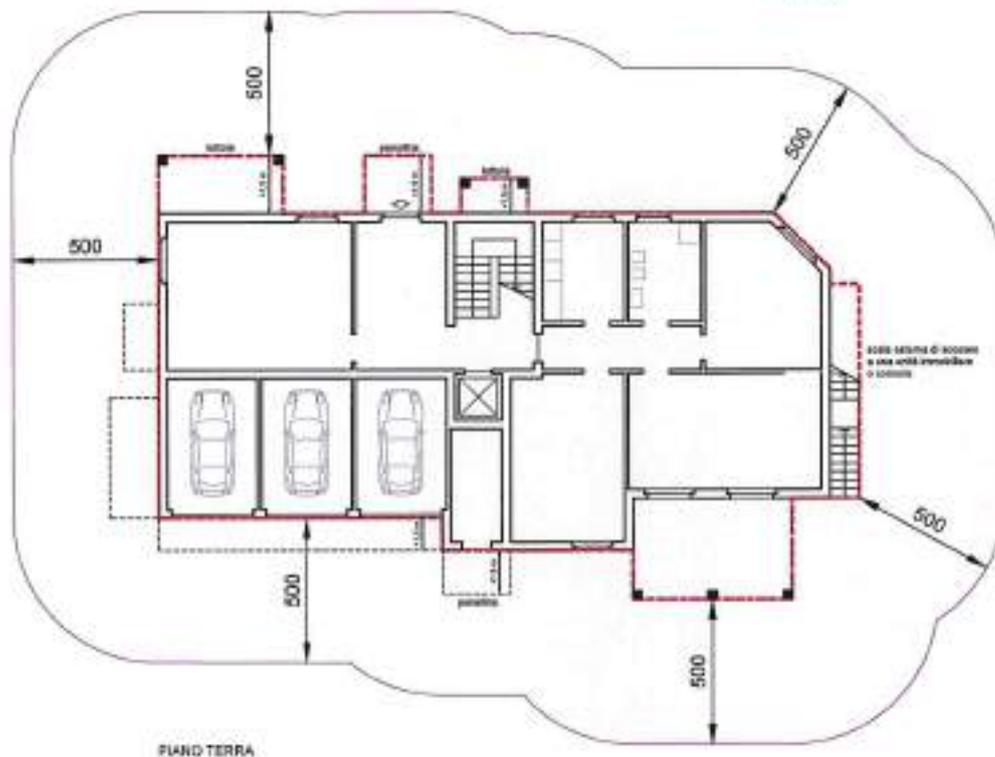
sogoma DTU 18



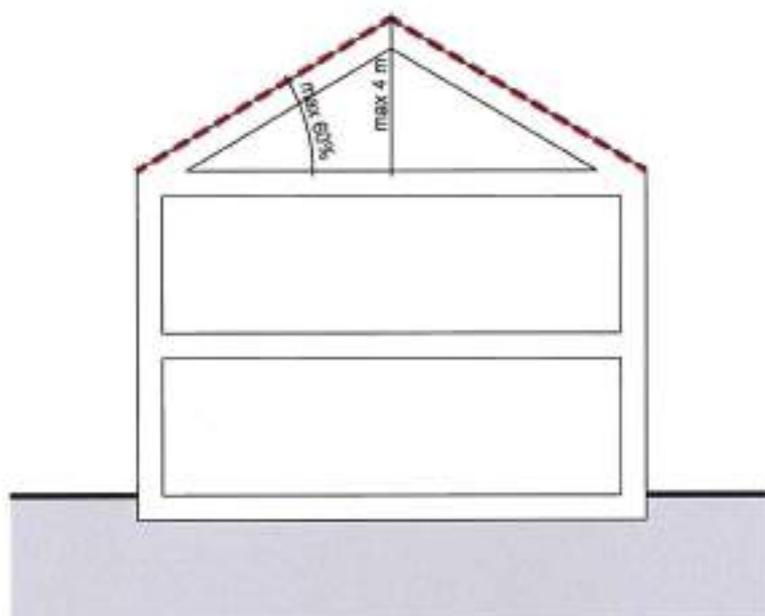
distanza dai confini e dalle strade



 sagoma DTU 18

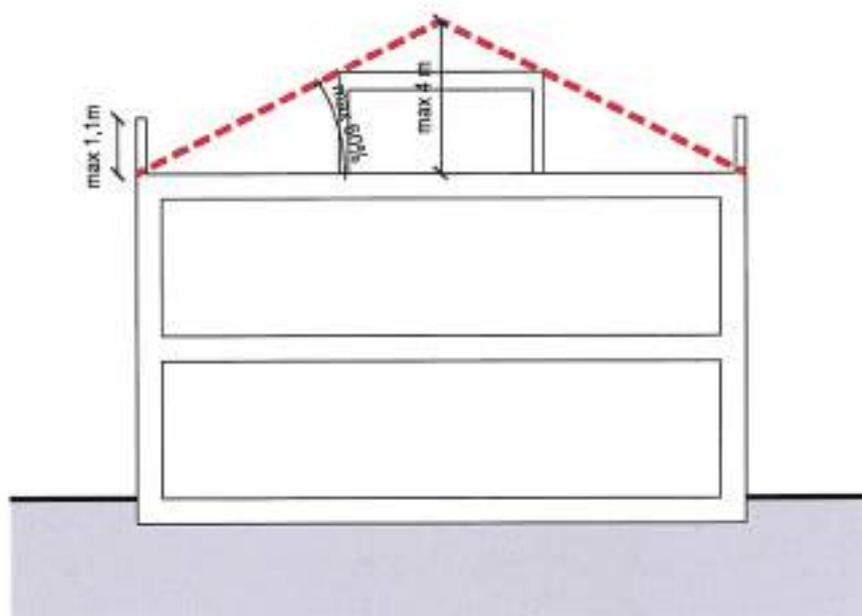


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

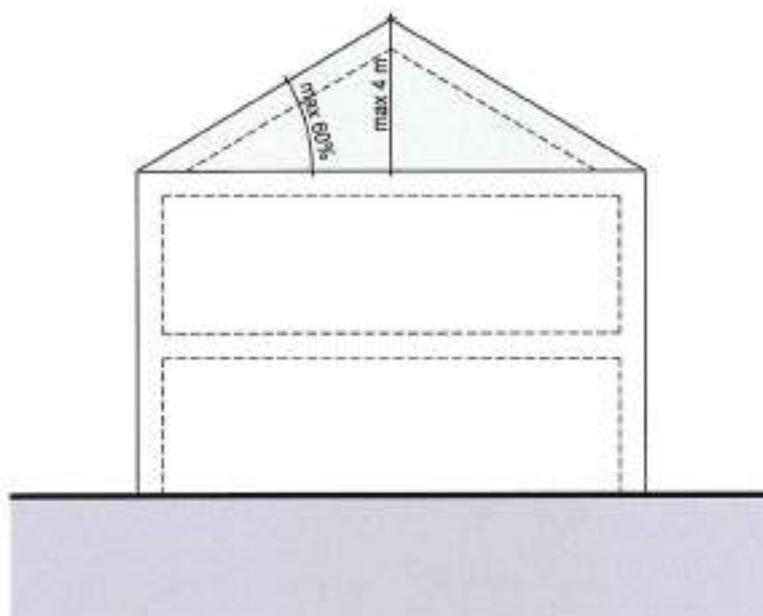


conformazione della copertura: copertura inclinata

 limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte



timpano sull lato corto dell'edificio
escluso dall'altezza del fronte