



CITTÁ DI MARTINENGO

(Provincia di Bergamo)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ai sensi della legge regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005

APPROVAZIONE

adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 07 del 29 febbraio 2012

approvato con controdeduzioni dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 27 aprile 2012

MODIFICHE

adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 65 del 12 novembre 2012

approvato con controdeduzioni dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02 marzo 2013

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

Dott. Ing. Giovanni Porri | giovanni_porri@libero.it | 24046
Osio Sotto | p. Papa Giovanni XXIII n.28 | tel. 328 5695604

INDICE

TITOLO I _ DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI	6
 CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 Oggetto del regolamento.....	6
Art. 2 Deroghe.....	6
 CAPO 2 – TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO	6
Art. 3 Titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia	6
Art. 4 Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia	7
Art. 5 Autorizzazione paesaggistica.....	7
Art. 6 Piani attuativi	7
Art. 7 Certificato di agibilità	8
 CAPO 3 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO, PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA .	9
Art. 8 Tipologie degli interventi di manutenzione e trasformazione edilizia	9
Art. 9 Interventi di ordinaria manutenzione	9
Art. 10 Interventi di straordinaria manutenzione	9
Art. 11 Interventi di restauro e risanamento conservativo	9
Art. 12 Interventi di ristrutturazione edilizia.....	9
Art. 13 Interventi di nuova costruzione	10
Art. 14 Interventi di ristrutturazione urbanistica	10
Art. 15 Variazioni di destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie.....	10
Art. 16 Demolizioni.....	10
Art. 17 Eliminazione delle barriere architettoniche	11
Art. 18 Interventi di modifica di aree libere	11
Art. 19 Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza	11
Art. 20 Modalità di attuazione degli interventi edilizi.....	12
 CAPO 4 - FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	13
Art. 21 Uffici competenti.....	13
Art. 22 Presentazione delle pratiche edilizie e accesso ai documenti	13
Art. 23 Provvedimenti abilitativi e rilascio dei titoli	14
Art. 24 Ordinanze e annullamenti	14
TITOLO II _ LE COMMISSIONI COMUNALI.....	16
 CAPO 1 – NORME GENERALI PER LA COSTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLE COMMISSIONI	16
Art. 25 Disciplina delle commissioni	16

Art. 26	La commissione per il paesaggio.....	16
Art. 27	La commissione edilizia	17
TITOLO III _ L'ATTIVITÀ EDILIZIA E DI MANUTENZIONE.....		18
CAPO 1 – PARAMETRI DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA		18
Art. 28	Rimando alla disciplina del PGT e alle relative NTA per la definizione dei parametri urbanistici	18
Art. 29	Rimando al Regolamento Locale di Igiene per la definizione dei requisiti igienico-sanitari delle costruzioni	18
CAPO 2 – REQUISITI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE		18
Art. 30	Strutture edilizie aggettanti sul suolo pubblico e privato	18
Art. 31	Obblighi generali relativi alla manutenzione degli edifici e delle aree libere.....	18
Art. 32	Manutenzione del verde privato, e realizzazione di muri di sostegno	19
Art. 33	Tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici.....	19
Art. 34	Recinzioni.....	20
Art. 35	Disciplina degli accessi carrabili.....	21
Art. 36	Interventi sul suolo viario pubblico	22
Art. 37	Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica.....	22
Art. 38	Cartelli e insegne pubblicitarie	23
Art. 39	Pergolati e gazebo	23
Art. 40	Disciplina delle serre	24
Art. 41	Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari.....	24
Art. 42	Piscine	25
Art. 43	Strade private	26
Art. 44	Superficie scoperta e drenante	26
Art. 45	Riduzione degli effetti del gas radon	27
Art. 46	Antenne televisive e apparati tecnologici esterni	27
Art. 47	Dotazione di autorimesse private.....	28
Art. 48	Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	28
TITOLO IV _ MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO, RIDUZIONE DEGLI INQUINANTI E COMFORT ABITATIVO.....		29
CAPO 1 – NATURA E SCOPO DEL PRESENTE TITOLO		29
Art. 49	Natura e scopo del titolo IV	29
Art. 50	Riferimenti normativi.....	29
Art. 51	Competenze e ambito di applicazione	29
Art. 52	Avvertenze	30
Art. 53	Sanzioni.....	30
CAPO 2 – PRESTAZIONI DELL' INVOLUCRO		30
Art. 54	Orientamento dell'edificio (cogente).....	30

Art. 55 Protezione dal sole (cogente)	30
Art. 56 Inerzia Termica (cogente)	31
Art. 57 Isolamento termico e indice di prestazione energetica dell'edificio (cogente).....	31
Art. 58 Modalità di certificazione energetica degli edifici e forme di incentivazione (cogente)....	32
Art. 59 Isolamento acustico (cogente)	32
Art. 60 Ventilazione naturale	32
Art. 61 Prevenzione degli incidenti domestici	32
CAPO 3 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	33
Art. 62 Ventilazione meccanica (cogente/facoltativo).....	33
Art. 63 Impianti centralizzati di produzione calore - teleriscaldamento (cogente)	33
Art. 64 Sistemi di produzione ad alto rendimento (cogente).....	33
Art. 65 Contabilizzazione energetica (cogente).....	33
Art. 66 Regolazione locale temperatura dell'aria (cogente).....	33
Art. 67 Sistemi a bassa temperatura (facoltativo).....	34
Art. 68 Efficienza dell'illuminazione artificiale (facoltativo)	34
Art. 69 Efficienza degli elettrodomestici (facoltativo)	34
CAPO 4 – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	34
Art. 70 Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili (cogente/facoltativo).....	34
Art. 71 Impianti solari termici (cogente)	34
Art. 72 Fotovoltaico (cogente).....	35
Art. 73 Impianti a biomasse (facoltativo)	35
Art. 74 Geotermia (facoltativo/cogente).....	36
CAPO 5 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	36
Art. 75 Valutazioni energetiche-ambientali nei piani attuativi (cogente).....	36
Art. 76 Materiali ecosostenibili (facoltativo)	36
Art. 77 Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile.....	37
Art. 78 Recupero acque piovane (facoltativo).....	37
Art. 79 Tetti verdi (facoltativo).....	37
TITOLO V _ NORME FINALI	38
CAPO 1 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	38
Art. 80 Adozione, approvazione e applicazione.....	38
Art. 81 Coordinamento con le disposizioni in materia di determinazione del contributo di costruzione	38
Art. 82 Coordinamento con le norme inerenti aspetti specifici	38
Art. 83 Vigilanza e sanzioni.....	38
Art. 84 Rispetto dei diritti di terzi	38
ALLEGATO I – ELENCO DEGLI ELABORATI MINIMI PREVISTI PER LA PROPOSTA DI P.A. DI CUI ALL'ART. 6.....	39

ALLEGATO II – ELENCO NON ESAUSTIVO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DI CUI ALL’ART. 943

ALLEGATO III – ELENCO INDICATIVO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALL’ISTANZA DI TITOLO ABILITATIVO ALLO SVOLGIMENTO DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA DI CUI ALL’ART. 20 E MODALITÀ DI RILEVAMENTO ED INTERVENTO SU EDIFICI VINCOLATI SOGGETTI A RESTAURO O A RISTRUTTURAZIONE.....45

ALLEGATO IV - TITOLO III DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE49

ALLEGATO V: RIFERIMENTI NORMATIVI DEL TITOLO IV50

ALLEGATO VI: TABELLE TEMATICHE DELL’A.S.L. BERGAMO51

ALLEGATO VII - DECRETO REGIONALE “DDG 12678 DEL 21/12/2011 - LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR”57

TITOLO I _ DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i., del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 s.m.i. della L.R. 12/05 e s.m.i. e fa riferimento al Regolamento Edilizio tipo regionale.

Il documento regola l'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale e le relative procedure autorizzative, stabilisce i requisiti degli edifici e delle aree libere e disciplina l'ordinamento delle Commissioni consultive comunali in materia. In dettaglio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/05, il regolamento edilizio comunale disciplina:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del Permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'art. 30 della stessa L.R. 12/05;
- j) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
- k) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 2 Deroghe

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Locale d'Igiene per le parti qui richiamate sono derogabili solo per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, ovvero quando esplicitamente assentite da specifiche norme di legge vigenti.

La deroga può essere concessa ove lo stato dei luoghi ed i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

La deroga è rilasciata dal Sindaco, previo deliberazione del Consiglio Comunale ed acquisito l'eventuale parere consultivo delle Commissioni comunali competenti; in particolare, nel caso in cui la richiesta di deroga sia relativa a norme di carattere igienico-sanitario, valgono le procedure stabilite dall'art. 3.0.0 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

CAPO 2 – TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 3 Titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia

Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente Regolamento, il Permesso di costruire e la Denuncia di

inizio attività, ovvero il titolo sostitutivo acquisibile nei casi e nelle modalità previsti dalla legge, nonché la comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

Le procedure per l'acquisizione di tali titoli, quelle per l'esercizio dei controlli sui documenti, nonché sull'esercizio dell'attività edilizia, e le sanzioni relative alle violazioni accertate sono stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, cui si rinvia.

Art. 4 Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia

Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di costruire, o Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo, nonché ad avviare la procedura per i mutamenti di destinazione d'uso, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti indicati sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 5.

Art. 5 Autorizzazione paesaggistica

L'esercizio dell'attività edilizia su aree ed edifici sottoposti alla disciplina del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in esecuzione delle disposizioni della Parte II, Titolo V, Capo II della Legge Regionale 12/05 e s.m.i., comporta l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica a corredo delle relative pratiche edilizie. L'Autorizzazione paesaggistica deve essere pertanto allegata al Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo all'atto del deposito degli stessi all'U.T.C.

Alternativamente, quando non fosse stata preventivamente acquisita, sarà possibile richiedere l'Autorizzazione paesaggistica al momento del deposito della pratica edilizia, inoltrando all'U.T.C. formale istanza di operare ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale 12/05 s.m.i., e previa la presentazione della necessaria documentazione.

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.146, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

Art. 6 Piani attuativi

La disciplina generale dei piani attuativi è definita nell'art. 12 della L.R. 12/05 ove si stabiliscono i seguenti principi:

- a) i piani attuativi comunali sono lo strumento di attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano;

- b) i piani attuativi sono costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente;
- c) il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- d) nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi relativi alle aree oggetto delle previsioni di trasformazione;
- e) le previsioni contenute nei piani attuativi e nelle loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- f) per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

In particolare sono legittimati a presentare proposta di piano attuativo i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano, ovvero gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

L'elenco degli elaborati minimi da inoltrarsi in allegato alla proposta di piano attuativo è contenuta nell'allegato I del presente regolamento. L'Ufficio Tecnico Comunale valuterà, caso per caso, la documentazione da presentare con la richiesta di piano attuativo ad eventuale integrazione di quanto specificato nel predetto allegato.

Intervenuta l'approvazione del piano attuativo secondo le procedure previste dalla legge, la stipula della convenzione tra il comune ed il soggetto proponente dovrà intervenire entro 365 giorni naturali consecutivi a decorrere dalla data di esecutività della delibera d'approvazione; ove ciò non dovesse avvenire il piano attuativo dovrà ritenersi decaduto.

Art. 7 Certificato di agibilità

La presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità ed il successivo rilascio sono disciplinati dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

Il certificato è rilasciato a cura del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

La richiesta deve essere inoltrata dal titolare della pratica edilizia (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo) entro quindici giorni dalla presentazione del certificato di collaudo finale dei lavori, sottoscritto da parte del progettista o da tecnico abilitato che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, accompagnato:

- a) dalla variazione catastale, ovvero da dichiarazione che l'opera non ha comportato modificazioni del classamento;
- b) dalla certificazione energetica;
- c) dagli elaborati di aggiornamento del data base topografico (ove ne ricorra in caso).

All'istanza di agibilità si devono allegare:

- a) dichiarazione sottoscritta dal progettista o da tecnico abilitato in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- b) copia del certificato di collaudo statico delle strutture (ove ne ricorra il caso);
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui al D.M. 37/2008 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla vigente normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- e) certificato di conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni previste dal D.P.R. 380/2001 s.m.i.;
- f) copia della dichiarazione di conformità dei dispositivi per la prevenzione delle cadute dall'alto installati sulla copertura del fabbricato, ove necessari, ovvero dichiarazione che non ricorre la necessità di installarli;
- g) copia dell'istanza di rilascio del numero civico inoltrata al competente ufficio comunale, ovvero dichiarazione che attesti che il numero civico è già stato ottenuto in precedenza.

La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legge.

CAPO 3 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO, PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Art. 8 Tipologie degli interventi di manutenzione e trasformazione edilizia

La classificazione delle tipologie degli interventi edilizi è stata codificata dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 27 della L.R. 12/05, che per ciascun caso enunciano una definizione alla quale si deve fare riferimento per individuare, utilizzando i criteri di analogia e similitudine, a quale tipo appartenga l'intervento che si intende effettuare.

L'indicazione della categoria di intervento è effettuata dal proponente nell'istanza presentata all'U.T.C.; fatta salva l'eventuale diversa tipologia individuata dall'ufficio nel corso d'istruttoria della pratica, che prevale su quella proposta.

Inoltre nel caso di interventi che interessino edifici esistenti, ovvero coinvolgano aree libere interessate da condizioni particolari, è opportuno, quando possibile, che lo stato di fatto degli immobili venga legittimato attraverso la ricostruzione della cronistoria dei provvedimenti abilitativi precedentemente assentiti che abbiano interessato il bene in oggetto.

La ricostruzione potrà avvenire semplicemente richiamando gli estremi delle pratiche edilizie precedentemente depositate all'Ufficio del Protocollo comunale, o anche allegando eventuali elaborati ritenuti significativi.

Art. 9 Interventi di ordinaria manutenzione

Si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Nell'esecuzione delle opere inoltre il titolare dovrà operare nel rispetto delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, e dovrà ottenere preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, ove l'immobile fosse sottoposto a vincolo di tutela diretto.

Per meglio precisare la definizione sopracitata, a titolo indicativo e non esaustivo, sono considerati di manutenzione ordinaria gli interventi elencati nell'allegato II del presente regolamento.

Art. 10 Interventi di straordinaria manutenzione

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono classificati quali interventi di manutenzione straordinaria anche quelli che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Art. 11 Interventi di restauro e risanamento conservativo

Si intendono per interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 12 Interventi di ristrutturazione edilizia

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e

ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 13 Interventi di nuova costruzione

Si intendono per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e il regolamento edilizio, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 14 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Si intendono per interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 15 Variazioni di destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie

Le variazioni di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie sono disciplinate dall'art. 51 e seguenti della L.R. 12/05 e s.m.i.

La loro attuazione è soggetta a preventiva comunicazione all'U.T.C. che ne verificherà la conformità alle previsioni urbanistiche contenute nel P.G.T., alle norme per presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni igienico-sanitarie, di sicurezza degli impianti, di eliminazione delle barriere architettoniche ed alle altre norme e disposizioni regolamentari che possano comunque interessare la nuova destinazione d'uso. L'U.T.C. verificherà inoltre la sussistenza dell'eventuale obbligo di corresponsione del contributo di costruzione.

Per consentire l'esecuzione di tali controlli pertanto l'istanza di variazione di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie dovrà essere accompagnata da tutti i documenti necessari a valutare l'idoneità delle caratteristiche dell'immobile in rapporto alla nuova destinazione d'uso, nonché a determinare dell'importo del contributo di costruzione dovuto, il cui versamento dovrà intervenire anticipatamente o al più contestualmente alla presentazione dell'istanza.

Si precisa infine che, se una variazione della destinazione d'uso è accompagnata dalla realizzazione di opere edilizie soggette a preventiva autorizzazione, la relativa domanda dovrà essere integrata a quella relativa all'intervento edilizio da eseguire, e ne seguirà l'iter autorizzativo.

Art. 16 Demolizioni

Sono definiti interventi di demolizione quelli finalizzati alla rimozione totale o parziale di edifici ed opere murarie preesistenti che siano fini a sé stessi, oppure siano messi in opera preliminarmente ad altre opere da realizzarsi successivamente, previo presentazione della relativa pratica edilizia.

La pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del titolo autorizzativo per questa tipologia di opere dovrà essere corredata da documentazione che precisi nel dettaglio:

- la descrizione del volume da demolire (attraverso documenti d'archivio, rilievi fotografici, elaborati grafici e relazioni tecniche);

- lo stato finale e le opere di finitura dell'area o dell'immobile interessato, in particolare quando si tratti di demolizioni parziali.

Si precisa infine che, se la demolizione è accompagnata dalla realizzazione di opere edilizie soggette a preventiva autorizzazione (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia con ricostruzione, restauro e risanamento conservativo), la relativa domanda dovrà essere integrata a quella relativa all'intervento edilizio da eseguire, e ne seguirà l'iter autorizzativo. In particolare ove fosse previsto un intervento di demolizione con successiva ricostruzione del volume demolito in tempi differiti, l'intera opera dovrà essere compiuta entro il termine massimo di anni tre dalla data di ultimazione dei lavori di demolizione.

Art. 17 Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e s.m.i. e alla L.R. n. 6/1989 e s.m.i., sono classificati secondo le seguenti categorie:

1. interventi che non prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio;
2. interventi che prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio conformi al Regolamento Edilizio ed alle norme urbanistiche del P.G.T. (ad esempio per la realizzazione di rampe, piattaforme, ascensori esterni su aree con a disposizione volumetrie da utilizzare, etc.);
3. interventi che prevedono la modifica della sagoma esterna dell'edificio non conformi al Regolamento Edilizio ed alle norme urbanistiche del P.G.T., e che pertanto vengono realizzati in deroga (c.f.r. NTA del PGT).

Art. 18 Interventi di modifica di aree libere

Gli interventi di modifica delle aree libere senza la realizzazione di nuovi edifici o di altre strutture sono equiparati agli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli.

Appartengono a questa categoria le opere di sistemazione di superfici, sia verdi sia pavimentate, la realizzazione di attrezzature funzionali ad attività residenziali o produttive, la creazione di parcheggi pertinenziali, di aree di stoccaggio, magazzino o deposito.

Nell'esecuzione di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al rispetto dei parametri relativi alle superfici scoperte, drenanti e filtranti previsti dal presente Regolamento e più in generale alla permeabilità all'acqua meteorica delle superfici al termine dei lavori.

Ai fini della formazione della pratica edilizia si precisa che il grado di permeabilità delle pavimentazioni drenanti dovrà essere dimostrato accludendo agli elaborati progettuali un'adeguata documentazione tecnica che, a titolo d'esempio, potrà essere formata da uno schema planimetrico delle superfici interessate che riporti tra l'altro le dimensioni delle stesse e le tipologie dei materiali di cui si prevede l'impiego, accompagnato dalle schede tecniche di tali materiali (reperibili presso i produttori).

Per la verifica di eventuali prescrizioni particolari cui uniformarsi nella realizzazione di tali opere si rimanda dagli elaborati del PGT, in particolare con riferimento alle aree verdi ed alle aree libere comprese o adiacenti al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, manutenzione straordinaria ricadenti all'interno del perimetro delle aree cimiteriali sono invece disciplinati, oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dal Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e dal Piano Regolatore Cimiteriale, nonché dalle specifiche leggi vigenti in materia.

Art. 19 Interventi urgenti temporanei e/o di sicurezza

L'esecuzione di interventi caratterizzati da particolare carattere di necessità ed urgenza per la prevenzione di un pericolo imminente, ovvero la messa in sicurezza urgente di un immobile o un'area libera, possono essere effettuati senza preventiva richiesta di autorizzazione, ma previo semplice comunicazione all'UTC da effettuarsi almeno 24 ore prima dell'inizio lavori.

Nel caso in cui la gravità della situazione di pericolo non permettesse di effettuare una comunicazione preventiva, il proprietario o l'avente titolo dovrà comunque provvedere all'invio di una comunicazione all'UTC che motivi le ragioni di somma urgenza che hanno determinato l'intervento, descrivendo la situazione di pericolo accertata e le opere di messa in sicurezza eseguite e/o in corso d'esecuzione, entro e non oltre le 48 ore successive all'effettivo avvio dei lavori.

Si precisa che le opere realizzabili ai sensi di questo articolo sono unicamente quelle volte a scongiurare la situazione di pericolo e finalizzate alla messa in sicurezza dell'immobile, sia esso un edificio o un'area libera, e si ricorda che l'esecuzione in via d'urgenza di un intervento edilizio non è giustificabile qualora si possa provvedere alla messa in sicurezza attraverso opere provvisorie (ad esempio puntellamenti, ponteggi, transennature, etc.).

Ove l'intervento comporti l'esecuzione di opere, esso dovrà comunque essere seguito dalla realizzazione di lavori di completamento e finitura per la definitiva sistemazione dell'area o dell'immobile interessati. Tali lavori dovranno essere preceduti dall'inoltro all'UTC della relativa pratica edilizia che seguirà le ordinarie procedure istruttorie.

Tutti gli interventi urgenti vengono realizzati sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo e sono soggetti alla verifica in sito da parte dell'UTC.

Art. 20 Modalità di attuazione degli interventi edilizi

Le modalità di attuazione relative agli interventi definiti nei precedenti articoli sono le seguenti.

- a) Interventi attuabili senza comunicazione all'UTC, rientrano in questa categoria:
 - le manutenzioni ordinarie delle aree libere verdi;
 - l'installazione di tende parasole aggettanti su spazi privati, ovvero su spazi pubblici ai piani superiori al terra;
 - le attività manutentive indicate al punto 5 dell'allegato II.
- b) Interventi in edilizia libera soggetti a presentazione di comunicazione all'UTC, rientrano in questa categoria:
 - tutte le attività di manutenzione ordinaria diverse da quelle previste alla precedente lettera a;
 - gli interventi di eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio (non comportino per esempio la realizzazione di rampe o di ascensori esterni);
 - le opere temporanee per attività geognostiche e/o di ricerca nel sottosuolo, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - la realizzazione di coperture stagionali per colture e piccoli allevamenti nelle aree libere destinate ad attività agricole;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;
 - le strutture temporanee di cantiere;
 - gli interventi di manutenzione straordinaria quali l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, indicato nel presente Regolamento, o stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - l'installazione di pannelli solari fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dai Nuclei di antica formazione (zone A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444);
 - l'installazione di pannelli solari termici a servizio degli edifici siti al di fuori dai Nuclei di antica formazione (zone A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444) la cui superficie non sia superiore a quella del tetto su cui vengono installati e ove non si ricada nel campo di applicazione del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;
 - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

La comunicazione da presentarsi all'UTC dovrà contenere:

- i dati anagrafici del committente delle opere,
- la descrizione dell'intervento,
- l'individuazione del fabbricato.

Per le sole opere di manutenzione straordinaria indicate nel succitato elenco, alla comunicazione, così come descritta dovranno essere allegati, ai sensi dell'art 6 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.:

- una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Gli interventi previsti dalla presente lettera b dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle vigenti norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con la preliminare acquisizione, ove previste nelle specifiche autorizzazioni in materia.

Inoltre si precisa che, ove ne ricorresse il caso, il committente dei lavori dovrà provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale eventualmente richiesti entro 15 giorni dal termine dei lavori.

c) Interventi soggetti all'acquisizione di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia (il Permesso di costruire e la Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo):

- tutte le opere di manutenzione straordinaria non comprese nella precedente lettera b;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione, e/o di ampliamento e sopralzo di volumi esistenti;
- le opere di demolizione;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche non comprese nella precedente lettera b (nei casi di presentazione di istanza in deroga la richiesta dovrà essere corredata, dal certificato anagrafico che attesti la residenza di un portatore di disabilità presso l'edificio oggetto di istanza, nonché dal certificato medico che ne confermi la condizione di disabilità);
- le opere di ristrutturazione urbanistica conformi agli indici urbanistici ed edificatori previsti dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Si precisa che l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo dovrà contenere la documentazione prevista nell'allegato III al presente regolamento.

CAPO 4 - FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 21 Uffici competenti

L'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Martinengo, ubicato presso la sede del Comune, è l'ufficio competente per il reperimento delle informazioni e la presentazione delle pratiche inerenti le attività edilizie e di trasformazione del territorio comunale.

Art. 22 Presentazione delle pratiche edilizie e accesso ai documenti

Le comunicazioni relative alle opere in edilizia libera e le istanze volte all'ottenimento dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività o titolo sostitutivo) devono essere presentate all'UTC o inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Martinengo.

Le comunicazioni e le istanze dovranno preferibilmente essere redatte utilizzando i moduli in distribuzione presso l'UTC, ovvero acquisibili per via telematica dal sito web del Comune, e corredate dei necessari allegati in duplice copia (per l'elenco indicativo dei documenti da produrre si rimanda all'allegato III del presente regolamento ed alla modulistica citata).

La documentazione deve essere presentata al protocollo dell'ente sia in cartaceo, corredata dalla firma del professionista e del committente, sia in formato elettronico. I documenti in formato elettronico dovranno essere firmati digitalmente almeno dal tecnico incaricato e dovranno essere redatti in PDF e in modo che ciascuno di essi non sia superiore a 30 Megabyte. In mancanza l'istanza sarà considerata improcedibile.

Fermo restando le responsabilità derivanti dalle dichiarazioni false nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in caso di difformità nella documentazione presentata si considererà prevalente la documentazione cartacea.

Il deposito di altre copie aggiuntive potrà essere necessario per la richiesta di altri pareri.

Contestualmente al deposito delle comunicazioni, istanze, pratiche edilizie, è obbligo trasmettere all'UTC l'indirizzo di posta elettronica certificata del richiedente, del professionista, progettista, del direttore lavori e dell'impresa esecutrice. È ammesso l'utilizzo della formula del domicilio speciale presso il tecnico di riferimento o altro nominativo, attraverso l'utilizzo della modulistica acquisibile per via telematica dal sito web del Comune. L'istruttoria delle pratiche edilizie è curata del personale tecnico dell'UTC che provvede a verificarne la correttezza formale e la congruità e la completezza della documentazione amministrativa e tecnica allegata nei modi e nei tempi stabiliti dalla legge.

Si precisa che, ove la pratica edilizia preveda che vengano acquisite autorizzazioni accessorie quali quella paesaggistica, che non fossero state preventivamente ottenute, il proponente dovrà provvedere a proporre la relativa istanza contestualmente del deposito della DIA o della richiesta di Permesso di Costruire, ovvero fare istanza all'UTC di operare quale sportello unico per l'ottenimento diretto delle autorizzazioni stesse.

L'istruttoria della pratica edilizia resterà sospesa fino all'acquisizione dei succitati documenti; si precisa altresì che ove l'UTC dovesse sospendere il procedimento istruttorio con una richiesta di integrazione documentale, il proponente dovrà provvedere ad inoltrare la documentazione integrativa e gli elaborati tecnici aggiornati entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, sia in forma cartacea che nel formato digitale indicato dall'UTC, pena la decadenza della pratica edilizia.

Per gli aspetti procedurali relativi ai titoli abilitativi necessari per l'esecuzione dell'attività edilizia, le modalità di controllo e le sanzioni relative agli illeciti in materia si richiama la normativa statale e regionale; in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, si rinvia al DPR 380/2001 e s.m.i.; alla L. 122/89 e s.m.i.; al DM 10/05/77 e s.m.i. ed alla L.R. 12/05 e s.m.i.

La presa visione delle pratiche edilizie è disciplinata dalle norme vigenti in materia di accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso delle amministrazioni pubbliche, pertanto i soggetti che lo ritenessero necessario possono prendere visione delle pratiche edilizie presentando motivata istanza scritta all'UTC.

Art. 23 Provvedimenti abilitativi e rilascio dei titoli

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia e di trasformazione del territorio (il Permesso di costruire e la Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo) sono rilasciati dal Dirigente/Responsabile dell'UTC, così come quelli attinenti le richieste di Autorizzazione Paesaggistica, che prevedono la preventiva acquisizione del parere della Commissione competente, ovvero della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

I titoli abilitativi sono consegnati al titolare, insieme alla copia degli elaborati progettuali allegata all'istanza, vidimata e timbrata dall'UTC, e possono contenere prescrizioni generali e specifiche inerenti la realizzazione delle opere, oltre all'impegno alla cessione al Comune delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione, ovvero all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione stesse da parte del soggetto richiedente a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione.

Il rilascio del titolo abilitativo viene comunicato al titolare mediante invio di comunicazione tramite posta elettronica certificata, oltre che attraverso comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata del progettista in precedenza comunicato all'UTC; contestualmente ne interviene pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni naturali e consecutivi.

La data di adozione del provvedimento edilizio da parte dell'UTC costituisce atto di effettivo rilascio del provvedimento finale e atto di determinazione della quota di contributo di costruzione dovuta (art. 16, comma 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), pertanto la decorrenza dei diversi termini e scadenze previsti dalle normative vigenti è determinata dalla citata data di adozione del provvedimento.

Il mancato rispetto delle scadenze citate nella presente comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa edilizio-urbanistica e dai regolamenti comunale.

Nel caso di presentazione di D.I.A. il titolo è dimostrato mediante l'esibizione della copia degli elaborati timbrata che ha validità di ricevuta dell'ufficio Protocollo comunale.

In caso di eventuali difformità fra la documentazione depositata all'Ufficio Protocollo e quella in possesso del titolare, fa fede la copia depositata presso il Comune.

In caso di mutamento del titolare del provvedimento abilitativo, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo, e comunque entro 30 giorni dalla scadenza del termine di validità del titolo stesso, il nuovo titolare dovrà proporre al Comune istanza di volturazione del titolo, ovvero, in caso di Denuncia d'inizio attività, darne comunicazione. L'istanza dovrà contenere in allegato copia dell'atto di proprietà dell'immobile oggetto del titolo e la ricevuta di pagamento dei relativi diritti di segreteria; in assenza di risposta dell'UTC entro 30 giorni la voltura si ritiene acquisita per "silenzio assenso".

La volturazione non comporta il riesame della pratica e non può essere effettuata oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

I provvedimenti abilitativi sono sempre rilasciati dall'UTC fatti salvi i diritti di terzi. I soggetti che lo ritenessero necessario possono prendere visione presso l'UTC di Permessi di costruire e Denunce di inizio attività e/o titoli sostitutivi, secondo le procedure indicate all'articolo precedente.

Art. 24 Ordinanze e annullamenti

Le ordinanze sono provvedimenti emanati dal Responsabile dell'UTC per procedere all'attuazione di specifiche disposizioni.

Le ordinanze a carattere urgente sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile dell'UTC, eventualmente sentiti gli Assessori competenti, e previo l'acquisizione del parere tecnico delle Commissioni comunali competenti.

L'annullamento e/o la revoca integrale o parziale dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli sono disposti dal Responsabile dell'UTC che li ha rilasciati, previo l'acquisizione della documentazione istruttoria e dei pareri intervenuti prima del rilascio degli stessi titoli.

TITOLO II _ LE COMMISSIONI COMUNALI

CAPO 1 – NORME GENERALI PER LA COSTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLE COMMISSIONI

Art. 25 Disciplina delle commissioni

La formazione, la composizione e l'attività delle Commissioni consultive competenti in materia di edilizia, urbanistica e pianificazione gestione del territorio è disciplinata dal presente articolo, fatte salve le specifiche disposizioni di dettaglio eventualmente approvate con i regolamenti istitutivi di ciascuna singola Commissione.

Le Commissioni rimangono in carica per la durata del mandato amministrativo dell'Amministrazione che le ha nominate e l'espletamento delle loro funzioni si conclude con l'insediamento delle nuove Commissioni.

L'appartenenza alle Commissioni è incompatibile con le cariche di Sindaco, di Assessore, di Consigliere del Comune.

I membri che abbiano sottoscritto progetti sottoposti al parere della Commissione in qualità di progettisti o titolari, ovvero vantino con questi rapporti di parentela o affinità entro il quarto grado, non possono essere presenti alla trattazione della pratica. Tale divieto è esteso anche al caso in cui i professionisti progettisti abbiano rapporti di lavoro continuativi e diretti con un Commissario.

I membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, potranno essere ritenuti decaduti dal loro incarico e sostituiti da altri membri nominati dalla Giunta comunale.

Durante la prima adunanza ogni Commissione elegge al proprio interno un Presidente scelto con votazione a maggioranza dei membri presenti.

Il Presidente convoca le sedute con comunicazione a mezzo fax o e.mail trasmessa ai Commissari almeno tre giorni prima della data di convocazione, ovvero, in caso di urgenza, almeno 24 ore prima dell'ora di convocazione; l'avviso di convocazione non è per altro necessario qualora le sedute delle Commissioni avvengano a cadenza periodica e ad orari prestabiliti.

Il Presidente stabilisce l'ordine del giorno della seduta e dispone la redazione di apposito verbale, a cura del Segretario nella persona del Responsabile dell'UTC o del suo delegato, il quale partecipa alla seduta senza diritto di voto. Il verbale dovrà contenere i dati identificativi delle pratiche esaminate, il nominativo dei presenti, i pareri concordi, gli eventuali pareri difformi o le astensioni di voto dei membri debitamente motivate.

Il Presidente ha facoltà di delegare preventivamente e per iscritto un altro membro della Commissione ad assolvere alle proprie funzioni quando, trovandosi nell'impossibilità di partecipare ad una seduta, sia necessario garantirne lo svolgimento.

Su ciascun progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione, con la data della seduta e la firma di un membro presente. I pareri delle Commissioni si intendono validamente concordati con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla seduta. In caso di parità dei votanti, prevale il voto del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese.

Per il regolare svolgimento delle sedute e per la validità dei pareri espressi è obbligatoria la presenza della metà più uno dei commissari.

Ove ne riscontrasse l'opportunità il Presidente può disporre la partecipazione alle sedute delle Commissioni, con funzioni di relatori e senza diritto di voto, dei progettisti che hanno firmato le pratiche in esame; inoltre ha la facoltà di invitare alle sedute Esperti con particolari qualifiche o competenze, per acquisire il loro parere.

Art. 26 La commissione per il paesaggio

La Commissione per il paesaggio è un organo istituito dalla L.R. 12/05 per la valutazione degli interventi e dei piani attuativi da realizzare in aree sensibili sottoposte ai vincoli di tutela ambientale e paesaggistica. Sono sottoposti al parere di tale Commissione gli interventi di trasformazione che richiedono un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della medesima legge.

La Commissione per il paesaggio è regolata da proprio regolamento istitutivo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 30/11/2010 e s.m.i.

Il regolamento definisce il numero dei membri della commissione, i requisiti che essi devono possedere, stabilisce le modalità di funzionamento della commissione stessa ed i requisiti di validità delle sedute.

I membri della Commissione per il paesaggio non possono essere contemporaneamente membri della Commissione edilizia comunale.

Al fine di fornire un valido supporto ai progettisti ed agevolare la valutazione dei progetti per i quali sia necessaria l'espressione di parere, la Commissione del Paesaggio formula, di concerto con l'UTC, documenti, vademecum e linee guida che possano costituire un catalogo degli elementi caratterizzanti del paesaggio oggetto di tutela ed un inventario di buone pratiche per la realizzazione degli interventi.

Art. 27 La commissione edilizia

È facoltà dell'Amministrazione comunale in carica istituire la Commissione Edilizia valendosi della facoltà concessa dall'art. 30 della L.R. 12/2005 s.m.i.; in tal caso il Consiglio Comunale approva apposito regolamento istitutivo che determina composizione e modalità di funzionamento della Commissione, ed individua gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sottoposti al preventivo parere consultivo della stessa.

TITOLO III _ L'ATTIVITÀ EDILIZIA E DI MANUTENZIONE

CAPO 1 – PARAMETRI DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA

Art. 28 Rimando alla disciplina del PGT e alle relative NTA per la definizione dei parametri urbanistici

L'art. 28 della L.R. 12/05 stabilisce che il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizia previsti dagli strumenti della pianificazione comunale. Per la disciplina di tali parametri si rimanda ai contenuti nel PGT ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché alle previsioni dei piani attuativi.

Art. 29 Rimando al Regolamento Locale di Igiene per la definizione dei requisiti igienico-sanitari delle costruzioni

I requisiti igienico-sanitari sono stabiliti dal presente regolamento e dalle norme del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, in allegato IV al presente regolamento, se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

Il rispetto di tali norme sarà requisito necessario di ogni progetto edilizio al fine del rilascio dei titoli abilitativi.

CAPO 2 – REQUISITI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE

Art. 30 Strutture edilizie aggettanti sul suolo pubblico e privato

Le strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, gronde, pensiline, etc.) devono essere oggetto di specifiche valutazioni da parte dell'UTC, anche previo acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Gli aggetti non devono sporgere sul suolo pubblico più di mt. 1,50 e devono collocarsi ad una quota minima di mt. 4,50 (misurata dal punto più basso dell'intradosso della struttura aggettante), ridotta a mt. 3,50 quando la proiezione orizzontale dell'aggetto ricada interamente su un marciapiedi, ovvero su un passaggio pedonale equiparabile.

L'UTC può accordare deroghe a questi limiti solo quando se ne dimostri l'effettiva necessità e sia verificata l'assenza di pericoli; fermo restando quanto previsto dalle NTA del PGT e dal Codice Civile in materia di distanze, e fatti salvi i diritti dei terzi confinanti.

Art. 31 Obblighi generali relativi alla manutenzione degli edifici e delle aree libere

I proprietari di edifici, aree libere e delle relative pertinenze hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei propri beni nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza e di decoro del territorio. Sono specificamente oggetto di tale disposizione le parti esterne dei manufatti come murature perimetrali, coperture, camini, impianti tecnologici, ed in particolare quelle prospettanti su spazi pubblici e/o comuni, come portici, androni, passaggi carrabili, atri, nonché cortili e giardini, ove si deve porre particolare attenzione affinché non divengano luogo di proliferazione di vegetazione, insetti o animali infestanti.

Si precisa inoltre che le aree libere derivanti dall'arretramento dei fabbricati rispetto alle strade pubbliche dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e decoro a totale cura e carico del proprietario del fondo; tale obbligo potrà decadere solo quando dovesse intervenire la cessione al Comune di tali superfici per ampliare spazi pubblici, strade o piazze.

Ove l'Amministrazione Comunale dovesse accertare l'inadempienza della proprietà provvederà a sollecitare l'esecuzione delle manutenzioni tramite l'UTC e, nel caso di ulteriore inerzia, emanerà ordinanza d'esecuzione delle opere necessarie al ripristino della sicurezza, dell'igiene e del decoro dei luoghi che saranno realizzate a carico della proprietà.

Si precisa che il ripristino delle condizioni di decoro di strutture ed aree libere che siano state oggetto di atti vandalici o siano state danneggiate da eventi calamitosi, può essere effettuato dalla proprietà previo contemporaneo invio di semplice comunicazione all'UTC, fatto salvo quanto disposto al precedente art. 19.

Art. 32 Manutenzione del verde privato, e realizzazione di muri di sostegno

Il taglio delle alberature d'alto fusto esistenti è consentito, previa verifica dell'essenza di eventuali tutele su essenze di pregio (per la cui esecuzione si rimanda, tra le altre fonti, all'elenco contenuto nel "Censimento dei grandi alberi della Provincia di Bergamo"). È facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre con apposita ordinanza l'obbligo di taglio o di potatura di essenze arboree ove ricorrano motivi di tutela della sicurezza della cittadinanza, o si debba garantire il pubblico transito.

La modifica dell'andamento del terreno delle aree libere (mediante riporti di terra, l'impiego di blocchi di pietra, ecc) è consentita quale attività in regime di edilizia libera solo quando la differenza di quota tra il nuovo piano del suolo e dello precedente non superi i 40 cm. In tutti gli altri casi il Proprietario è tenuto a presentare apposita D.I.A. o titolo sostitutivo indicando, con adeguate sezioni, lo stato attuale del terreno e la modifica per la quale richiede l'autorizzazione.

Ove si intendessero realizzare muri di sostegno atti a contenere il dislivello del suolo, o per creare terrapieni artificiali, devono essere adottate tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale. In particolare è ammesso il consolidamento e la ricostruzione nelle condizioni originarie di muri di sostegno esistenti, adottando tutti gli accorgimenti possibili per migliorarne l'inserimento ambientale.

I muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico vanno conservati nei caratteri originari.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela del carattere ambientale e/o storico; inoltre l'Amministrazione comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici (quali pietre naturali o rigenerate e simili) per le parti a vista, e di richiedere la posa a dimora di vegetazione per coprire le pareti nude.

Verso le pubbliche vie e, più in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non potranno comunque superare l'altezza complessiva pari al valore assoluto della differenza tra lo spiccatto della pubblica via o del marciapiede e lo spiccatto naturale del terreno, aumentata dell'eventuale parte piena della soprastante recinzione, non superiore a cm 50. In ogni caso, l'altezza massima fuori terra non potrà essere superiore a m 1,80.

I provvedimenti abilitativi per la realizzazione di muri di sostegno sono sempre rilasciati dall'UTC nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni.

Art. 33 Tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici

La tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici, cioè delle superfici delle facciate esterne, di gronde, parapetti, sporti, ecc. è soggetta alle procedure individuate dalle disposizioni contenute nel titolo I del presente regolamento.

In particolare, quando si tratti di procedere al rifacimento integrale o di porzioni sostanziali (oltre il 30% della superficie) delle facciate, anche con materiali aventi le stesse caratteristiche dei preesistenti, ovvero si modifichino i materiali di finitura o i cromatismi preesistenti, nel dare notizia all'UTC delle opere che si intendono effettuare si dovranno rispettare le seguenti disposizioni.

Si dovrà descrivere adeguatamente la natura dei lavori previsti, indicandone anche data d'inizio e data presunta di conclusione e, fino all'approvazione del Piano comunale del colore e delle relative procedure applicative, sarà necessario concordare preventivamente i cromatismi con l'UTC, eseguendo almeno tre campioni (dimensione minima cm 80x80) direttamente sulle superfici da tinteggiare.

In sede di sopralluogo di verifica il Tecnico comunale o il suo delegato procederà quindi alla redazione di verbale nel quale sarà indicato il colore concordato registrandone il codice identificativo.

La mancata comunicazione all'UTC nei casi sopracitati, o l'esecuzione di opere in difformità da quanto preliminarmente concordato, potranno comportare la sospensione dei lavori e l'ordine di rifacimento delle parti ritenute non confacenti.

Si precisa che ove le opere di tinteggiatura dovessero avvenire contemporaneamente ad altre attività edilizie (ad es. ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, etc.), esse dovranno essere ricondotte all'interno dell'intervento principale e ne seguiranno il relativo iter autorizzativo.

Ferma restando la procedura descritta per la definizione del cromatismo delle facciate, sia nei casi di nuove costruzioni, sia quando si tratti di interventi di rifacimento di facciate esistenti, la tinteggiatura dei fronti esterni dovrà intervenire consecutivamente alla realizzazione degli intonaci e non in tempi differiti.

Il criterio generale di scelta del colore, salvo diversa indicazione contenuta nell'apposito Piano comunale, sarà quello di prediligere cromatismi in armonia con il contesto edificato limitrofo; inoltre, con particolare riferimento ai fronti di edifici storici individuati nel PGT, ovvero per gli edifici siti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, il colore delle tinteggiature dovrà riprendere i cromatismi originali e armonizzarsi con gli elementi architettonici e/o decorativi presenti delle facciate. In tali casi l'UTC potrà imporre specifiche prescrizioni e comunque l'avvio dei lavori è soggetto a preventivo parere della Commissione del Paesaggio.

Infine, con riferimento al criterio di scelta dei materiali da impiegare per la realizzazione di fronti, si deve prediligere l'impiego di materiali naturali, ecologicamente compatibili, duraturi e di qualità certificata.

Art. 34 Recinzioni

È ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il perimetro esterno delle aree libere o edificate nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

L'altezza massima consentita delle barriere di perimetrazione non potrà superare mt. 1,80 misurati dalla quota inferiore tra quella del suolo di proprietà e quella della strada o del marciapiedi pubblici antistanti, ovvero quella dell'area confinante.

Le recinzioni dovranno essere costruite con materiali durevoli (preferibilmente metallici) e ne è ammessa la realizzazione in muratura solo per il basamento fino all'altezza di cm 50 dal piano di riferimento; la superficie posta a quota superiore dovrà comunque essere permeabile alla vista e presentare una percentuale di spazi vuoti maggiore o uguale al 50%, verificata su ciascuna sezione della barriera ad eccezione delle ante dei cancelli, carrali o pedonali, per le cui superfici è consentita una percentuale di vuoti anche inferiore al 50%.

È esclusa la facoltà di realizzare recinzioni cieche, fatta eccezione per i casi di mantenimento o ripristino di elementi preesistenti relativi a beni soggetti a specifica tutela storico-artistica-ambientale, nel caso in cui si debbano costruire murature con funzioni di contenimento di terrapieni che fungano anche da elemento di perimetrazione della proprietà, e nel caso di aree produttive. In tali situazioni l'istanza inoltrata all'UTC dovrà essere corredata da documentazione che giustifichi nel dettaglio la necessità di formazione dei manufatti; inoltre le altezze massime ammissibili risultano così modificate:

- per le recinzioni facenti parte di ambiti tutelati è consentito il ripristino dell'altezza originaria del manufatto, purché adeguatamente documentata;
- nel caso dei muri di contenimento l'altezza massima complessiva di muratura e terreno non potrà superare i mt. 1,80 dalla quota di riferimento così come definita nel presente articolo;
- nelle aree produttive l'altezza massima della recinzione è elevata a mt. 2,00.

Nell'area urbana inoltre, per la definizione della posizione e dell'altezza delle recinzioni, si deve tener conto degli allineamenti e delle altezze delle perimetrazioni già esistenti nell'intorno dell'area di intervento. Pertanto l'UTC ha facoltà di prescrivere modifiche ai progetti presentati per garantire l'ordine ed il decoro dello spazio urbano.

Nelle aree agricole le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela degli edifici agricoli (compresi orti, giardini e piazzali di pertinenza) e di produzioni specializzate (orticole, frutticole, florovivaistiche). In quest'ultimo caso le perimetrazioni dovranno essere costituite o da staccionate in legno, o da barriere in rete metallica di altezza non superiore a mt. 1,80 sostenuta da pali di legno conficcati nel terreno; è inoltre facoltà dell'UTC prescrivere l'impianto di siepi di essenze autoctone a corredo di tali recinzioni. Eventuali deroghe sono ammissibili solo dopo presentazione di istanza motivata e previo parere della Commissione per il Paesaggio.

Le recinzioni in adiacenza a spazi pubblici o di transito pubblico devono rispettare gli allineamenti eventualmente prescritti dagli elaborati del PGT ed al di fuori del centro urbano la distanza dalle strade di qualsiasi natura e classe, comprese le strade vicinali e consorziali, dev'essere non inferiore a metri 3,00. Tale distanza potrà eventualmente essere ridotta a discrezione dell'UTC e del comando di Polizia Locale previo rilascio di formale autorizzazione, ma sono comunque da rispettare le eventuali prescrizioni derivanti da leggi nazionali e speciali, nonché la Codice Civile e dal Codice della Strada e dalla norma tecnica del PGT.

Le recinzioni devono inoltre essere corredate da idonee cassette postali da collocarsi in posizioni tali da consentire il deposito della corrispondenza restando all'esterno delle proprietà; pertanto le cassette potranno essere inserite nelle barriere che costituiscono le recinzioni, ovvero integrate alle strutture di sostegno dei cancelli d'ingresso. In particolare tale prescrizione è obbligatoria nel caso di interventi di nuova costruzione, o quando si preveda il rifacimento, anche parziale, delle recinzioni.

Per realizzare una recinzione è necessario inoltrare apposita domanda all'UTC costituita da D.I.A. o istanza di titolo sostitutivo corredata da elaborati da concordare con l'ufficio il cui contenuto minimo è comunque stabilito in una relazione tecnica accompagnata da tavole grafiche dove siano indicate:

- le quote del suolo dell'area oggetto di intervento e delle aree limitrofe confinanti;
- lo sviluppo in pianta della nuova recinzione;
- le quote e i profili delle recinzioni esistenti nell'area oggetto di intervento ed in quelle limitrofe;
- un repertorio fotografico delle recinzioni esistenti nell'area oggetto di intervento ed in quelle limitrofe;
- un prospetto esemplificativo del disegno della nuova recinzione.

Inoltre, quando l'installazione della recinzione debba avvenire contestualmente ad un altro intervento edilizio (ad es. ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, etc.), l'opera dovrà essere ricondotta all'interno dell'intervento principale e della relativa pratica seguendone il conseguente iter autorizzativo.

Art. 35 Disciplina degli accessi carrabili

Il Comune, sentito il parere del Comando della Polizia Locale, o di altra Autorità competente, autorizza gli accessi carrabili che consentono l'accesso diretto a strade pubbliche nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

In sede di progettazione di un nuovo accesso al servizio di un'area o di una costruzione che confini con più di una strada, questo dovrà essere individuato lungo la via di minor traffico; una diversa scelta dovrà essere giustificata evidenziando motivazioni chiaramente comprovabili. In ogni caso, la manovra d'accesso dei mezzi provenienti dalla corsia stradale più vicina al nuovo ingresso dev'essere consentita evitando d'invasione la corsia opposta.

Di norma, ogni proprietà dovrà essere dotata di un solo accesso carrabile, salvo particolari necessità derivanti dalla morfologia del lotto e/o dalle condizioni del contesto adiacente.

I nuovi accessi carrabili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a mt. 5,00;
- distanza dalla più vicina intersezione stradale superiore a mt. 12,00.

Quando un'area o un immobile ospitino spazi adibiti a parcheggio ad uso pubblico o asservito ad attività commerciali o produttive, il numero, la posizione e l'ampiezza complessiva degli accessi carrabili devono essere determinati in rapporto alla stima del massimo traffico in ingresso ed in uscita dal parcheggio generabile sia dalle attività di cui si prevede la collocazione nel lotto in oggetto, sia dalle attività limitrofe che possano fruire degli spazi di sosta.

L'accesso alle autorimesse interrate deve avvenire mediante rampe poste sull'area privata, possibilmente con le seguenti caratteristiche:

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

I cancelli d'accesso carrabile a proprietà private devono di norma essere arretrati rispetto al perimetro del lotto, l'arretramento è obbligatorio nei casi di interventi di nuova costruzione e quando si provveda al rifacimento delle recinzioni esistenti.

Tale arretramento si rende necessario affinché sia possibile lo stazionamento del mezzo senza invasione degli spazi di transito stradale e pedonale. L'area di stazionamento del mezzo di fronte al cancello dovrà essere piana.

L'entità dell'arretramento dovrà essere:

- non inferiore a mt. 5,00 dal bordo esterno del cordolo del marciapiedi (ovvero del percorso ciclopedonale), se quest'ultimo è presente;
- non inferiore a mt. 6,50 dal bordo della carreggiata, se non è presente il marciapiedi.

In caso di strada a fondo chiuso, in assenza di servizi pubblici, è ammessa la realizzazione di cancelli carrabili senza arretramento, purché muniti di automatismo elettromeccanico azionabile a distanza.

È facoltà dell'UTC accordare deroghe a tali prescrizioni solo nei casi in cui siano comprovate oggettive difficoltà realizzative, adeguatamente documentate nella pratica edilizia relativa alla formazione dell'accesso; in tutti questi casi il cancello carrabile dovrà essere comunque munito di un automatismo elettromeccanico azionabile a distanza.

Qualora la realizzazione di accessi carrabili comporti interventi di modifica su marciapiedi esistenti, la modifica ed il ripristino dei cordoli e della pavimentazione del suolo pubblico sono a carico del richiedente il quale deve procedere impiegando materiali e manufatti analoghi a quelli preesistenti ovvero di migliore qualità uniformandosi alle istruzioni ricevute dall'UTC.

Art. 36 Interventi sul suolo viario pubblico

Chiunque intenda eseguire interventi di manomissione del suolo pubblico comunale deve ottenere preventivo assenso rilasciato dall'UTC, sentito anche il comando della Polizia Locale, a seguito dell'inoltro della relativa istanza di concessione.

I contenuti dell'istanza e gli allegati sono stabiliti dall'UTC, fermo restando il principio di ricondurre le opere che si intendono realizzare a una delle tipologie di intervento indicate nel presente regolamento secondo i principi di analogia e similitudine.

È inoltre facoltà dell'Amministrazione comunale adottare specifico regolamento di settore che disciplini nel dettaglio le procedure da seguire nel caso si intendano eseguire interventi di cui al presente articolo.

Art. 37 Tende parasole, lapidi e decorazioni murarie, cartelli di utilità pubblica

L'installazione di tende parasole a porte, porte-finestre, finestre o vetrine anche quando siano sporgenti su spazi pubblici è generalmente consentita; in quest'ultimo caso tuttavia, se gli elementi aggettanti debbano essere collocati al piano terra, l'intervento è consentito solo a patto che lo spazio pubblico antistante sia pedonale (piazza, marciapiedi, ...) e la tenda abbia le seguenti caratteristiche:

- dovrà essere di tipo retrattile;
- l'aggetto massimo non dovrà coprire almeno 50 cm di passaggio;
- l'altezza minima della tenda o dei relativi accessori dal piano di calpestio non dovrà essere inferiore a mt. 2,20 misurati dal punto più basso dell'intero complesso.

In ogni caso, prima di procedere all'installazione delle tende, il richiedente dovrà consultarsi con l'UTC e concordare i dettagli, i materiali, i colori e le modalità di applicazione delle attrezzature, rimanendo inteso che per edifici costituiti da più alloggi sarà necessario coordinare le nuove installazioni con quelle esistenti, ovvero concordare a livello condominiale o di cortile tipologie di materiali e cromie omogenee. Inoltre nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione è soggetta a preventivo parere della Commissione del Paesaggio.

Le facciate degli edifici prospicienti gli spazi pubblici non possono essere modificate o alterate senza una preventiva autorizzazione comunale, neppure quando si intendessero eseguire pitturazioni, decorazioni o tinteggiature migliorative.

L'applicazione di elementi decorativi o l'esecuzione di dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere su fronti o muri visibili al pubblico, ovvero il restauro di quelli esistenti, non possono essere effettuati se non dopo l'ottenimento dell'approvazione da parte dell'UTC dei relativi progetti e bozzetti, acquisito anche l'eventuale parere della Commissione del Paesaggio.

È vietato manomettere, asportare, o danneggiare le lapidi commemorative e le lastre in pietra della toponomastica comunale poste sui fronti degli edifici; l'Amministrazione Comunale può autorizzarne l'eventuale asportazione o modifica a seguito dell'accoglimento di motivata istanza inoltrata all'UTC.

È inoltre facoltà dell'Amministrazione comunale applicare sui fronti degli edifici e nelle aree di proprietà privata targhe, cartelli, o segnali di utilità pubblica quali:

- lastre in pietra o cartelli metallici dei toponimi;
- cartelli stradali o indicanti trasporti o altri servizi pubblici (es. servizi postali, di soccorso, etc.);
- lastre e cispaldi con indicazioni altimetriche, di tracciamenti, etc.;
- accessori quali mensole, ganci, condutture necessarie per i servizi tecnologici pubblici;
- elementi di arredo urbano.

È vietato nascondere o alterare tali elementi, anche nell'ambito dell'esecuzione di lavori sulle proprietà private ove sono collocati; pertanto prima di iniziare qualsiasi intervento che li possa interessare, deve esserne data preventiva notizia all'Amministrazione comunale che si riserva la facoltà di emanare eventuali prescrizioni volte alla salvaguardia degli stessi.

Le targhe recanti l'indicazione dei numeri civici degli edifici e dei loro accessi sono assegnate dall'Amministrazione comunale ed applicate sui fronti degli immobili o sulle recinzioni delle proprietà private a spese dei proprietari; quando una l'esecuzione di una qualunque opera (demolizione di un edificio o di una parte di esso, modifica degli accessi o apertura di nuovi, ...) avesse come conseguenza la modifica della numerazione civica, il proprietario è tenuto restituire all'Amministrazione le targhe precedentemente assegnate ed a fare istanza per l'eventuale rilascio della nuova numerazione che si rendesse necessaria.

Art. 38 Cartelli e insegne pubblicitarie

La collocazione di installazioni pubblicitarie permanenti, di cartelli e di insegne di qualsiasi natura esse siano, sia che avvenga sui fronti degli edifici, ovvero in aree libere, sia in proprietà pubbliche che private, è soggetta preventiva autorizzazione comunale e, nel caso di aree o immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, a parere della Commissione per il Paesaggio.

L'istanza di autorizzazione all'installazione dovrà contenere un repertorio fotografico dello stato di fatto dei luoghi ove si intendono apporre i cartelli pubblicitari e un sufficiente numero di elaborati grafici, da concordarsi con l'UTC, che rappresentino sia le strutture pubblicitarie, che i luoghi oggetto della richiesta di installazione. L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di negare l'assenso all'installazione, acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio e quello del Comando di Polizia Locale, qualora ritenga che l'installazione non sia confacente al decoro dei luoghi, o metta a rischio la sicurezza stradale.

Per quanto attiene alle proprietà antistanti strade provinciali site in aree esterne al perimetro urbano, si rimanda ai vigenti regolamenti in materia approvati dalla Provincia di Bergamo.

Sono comunque ammessi senza preventiva autorizzazione piccoli cartelli di avviso di affitto o vendita di immobili, solo se contenuti entro la dimensione di cm 42x29,7, fatto salvo il pagamento di eventuali tributi se dovuti.

Art. 39 Pergolati e gazebo

Si definiscono pergolati quelle strutture leggere, facilmente asportabili e di contenuta dimensione la cui funzione sia quella ornamentale e/o di ombreggiatura, e siano formate da una intelaiatura portante verticale ed orizzontale, autonoma o addossata ad edifici, sulla quale possa essere presente vegetazione rampicante. L'altezza massima ammissibile per tali strutture è di mt. 2,50 misurati dalla quota del suolo naturale o pavimentato che sia sul quale sono posti.

È vietato l'utilizzo di materiali continui di copertura che non consentano cioè la permeabilità dell'acqua piovana; al contrario è ammissibile l'uso di cannucciati, brise-soleil formati da elementi discontinui, stuoie in tessuto naturale e permeabile. I pergolati non concorrono al computo della superficie coperta, né del volume e, nel caso in cui la superficie sulla quale sono collocati non sia pavimentata ovvero abbia una pavimentazione permeabile, non sottraggono superficie filtrante.

Si definisce gazebo una struttura autonoma e facilmente asportabile posta nelle aree libere e non collegata ad edifici e formata da elementi di legno o metallo, copertura realizzata con materiali continui confacenti alle caratteristiche strutturali del telaio, di preferenza permeabili all'acqua piovana, e pareti laterali che non siano tamponate con materiali continui fissi e tali da garantire la maggior permeabilità visiva possibile.

I gazebo dovranno avere una superficie massima di 15 mq, pianta quadrata o comunque con lato di maggior lunghezza non superiore a mt. 4,00, ed altezza massima di mt. 2,50 misurati dalla quota del suolo (sia esso pavimentato o naturale).

Si precisa che solo qualora la copertura e la pavimentazione sottostante fossero permeabili i gazebo non sottraggono superficie filtrante, pertanto ove la superficie coperta fosse impermeabile, i gazebo devono essere considerati ai fini del calcolo della superficie filtrante del lotto in cui ricadono.

In ogni caso, sia per i pergolati sia per i gazebo, devono essere soddisfatte le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente e dal Codice Civile, non possono essere realizzati in aderenza ai depositi per il ricovero di attrezzi di cui al successivo articolo 41 dai quali deve essere mantenuta una distanza minima di mt. 3,00, e la loro realizzazione è sempre soggetta a presentazione di comunicazione di esecuzione di opere in edilizia libera corredata dagli allegati previsti dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Solo nel caso di strutture a carattere temporaneo, ovvero che siano presenti solo per un periodo stagionale non superiore ai 5 mesi/anno, non è richiesta la presentazione della comunicazione.

Inoltre nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione di tali strutture è soggetta a preventivo parere della Commissione del Paesaggio.

Art. 40 Disciplina delle serre

Si definisce serra una struttura leggera e facilmente asportabile la cui pareti e la cui copertura siano di norma tamponate con materiali trasparenti o traslucidi come vetro o film plastici, ancorata al suolo naturale ovvero parzialmente pavimentato. Tale struttura inoltre risulta autonoma rispetto agli edifici contigui eventualmente presenti.

La serra è utilizzata per la floricoltura, la coltivazione di ortaggi o quella di altre colture e può essere a carattere permanente o stagionale, quando cioè permane sul terreno per un lasso di tempo massimo di sei mesi/anno e si proceda quindi all'integrale rimozione sia delle tamponature che delle strutture di sostegno; in quest'ultimo caso è possibile procedere alla realizzazione previa sola comunicazione all'UTC ai sensi dell'art 6 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., corredata dei necessari allegati e nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla norma tecnica di attuazione del PGT.

Nel caso invece di strutture a carattere permanente, cioè la cui presenza sia mantenuta per un tempo superiore agli sei mesi/anno, prima di procedere alla realizzazione è necessario presentare apposita istanza di D.I.A. o titolo sostitutivo, o di Permesso di Costruire al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Sia le serre stagionali che quelle permanenti concorrono al calcolo della superficie impermeabile; al contrario solo le serre permanenti devono essere contabilizzate al fine del calcolo della superficie coperta e del volume, pertanto è necessario verificare preventivamente, sulla base della normativa tecnica del PGT, se il lotto oggetto della richiesta di costruzione abbia a disposizione volumetrie, superfici coperte e superfici lorde di pavimento da utilizzare, sia che si tratti di aree a destinazione agricola, sia che ci si trovi nell'ambito urbano.

Quando si intendano realizzare serre permanenti e ci si trovi ad operare in contesti residenziali è preferibile che la struttura sia costituita da profilati metallici e tamponata con lastre in vetro; al contrario i tunnel plastici seppur ammessi sono fortemente sconsigliati. Per le specifiche prescrizioni relative alle aree agricole si rimanda infine alle disposizioni delle norme tecniche del PGT.

Art. 41 Strutture per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari

Al fine di supportare e favorire la manutenzione delle aree libere pertinenziali degli immobili è consentita la costruzione di strutture permanenti per il ricovero di materiali e attrezzi per il giardinaggio, ed il deposito di materiali vari, o fungere da legnaie. La realizzazione di tali manufatti è consentita nella misura di n. 1 per ogni proprietà, a condizione che la superficie libera pertinenziale dell'area su cui andranno ad insistere non sia inferiore a mq 100.

Tali strutture non devono costituire pregiudizio per il decoro estetico dei luoghi e non devono deturpare la qualità degli spazi aperti e del paesaggio limitrofo. In particolare è necessario che siano rispettati alcuni caratteri formali quali:

- l'uso di materiali omogenei, e del maggior pregio possibile, per la realizzazione di fronti e coperture, evitando la commistione di parti formate da materie diverse (legno, metalli, materiali sintetici, lastre in fibrocemento, teli di plastica o cerati, etc.);
- la massima uniformità cromatica dei manufatti, evitando la commistione di parti con colori differenti, e perseguendo l'inserimento armonico degli stessi nei luoghi dove devono essere collocati;
- la scelta di forme compatte e geometricamente lineari;
- una morfologia della copertura che non sia motivo di contrasto con il carattere dei luoghi.

Le costruzioni accessorie potranno avere superficie coperta massima e superficie lorda di pavimento non superiori a 7 mq. L'altezza massima lorda al colmo non dovrà superare i mt. 2,50 calcolati dal piano di calpestio.

Salvo particolari prescrizioni per specifici ambiti inserite nelle NTA dello strumento urbanistico generale vigente, le costruzioni accessorie devono inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

- essere aderenti agli edifici principali o mantenere, da essi, una distanza non inferiore a mt. 3,00 e una distanza dal confine di proprietà di almeno 1,50 mt.;
- essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno mt. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dai medesimi;
- mantenere una distanza minima di mt. 3,00 dai gazebi di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
- devono in ogni caso soddisfare le distanze minime dai confini previste dalle NTA dello strumento urbanistico generale vigente e dal Codice Civile.

Nel centro urbano tali strutture non potranno essere utilizzate per il ricovero permanente di animali (ad esempio come pollai), e in ogni caso si rimanda ai disposti dal Regolamento d'igiene in materia e ad eventuali prescrizioni specifiche emanate dall'A.S.L. competente per territorio.

La realizzazione di siffatte costruzioni non costituisce incremento della superficie coperta, del volume, né la loro realizzazione comporta il rispetto degli indici di densità edilizia. Si precisa comunque che la

sottrazione di superficie filtrante dell'area in cui ricadono tali manufatti dovrà essere compatibile con i limiti minimi prefissati.

L'edificazione di tali strutture è possibile con presentazione all'U.T.C. di comunicazione di esecuzione di opere in edilizia libera corredata dagli allegati previsti dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e previo esecuzione degli atti di cui ai precedenti periodi di presente articolo; si sottolinea infine che per tali manufatti, una volta ultimati, sussiste l'obbligo di accatastamento.

Art. 42 Piscine

La realizzazione di piscine permanenti all'aperto collocate nelle aree di libere di pertinenza degli edifici può avvenire sia in modo che l'invaso della vasca sia totalmente al di sotto del piano del terreno preesistente, sia costruendo invasi semi-interrati che, a mezzo di un successivo reinterro, possano poi risultare completamente interrati. In questi casi comunque almeno il 50% del volume dell'invaso dovrà essere al di sotto del piano del terreno preesistente.

La dimensione massima della superficie della vasca, misurata sul bordo interno dell'invaso, non può superare i mq.100,00.

Le distanze minime da rispettare, misurate dal bordo interno dell'invaso, sono le seguenti:

- mt. 3,00 dal filo esterno degli edifici della medesima proprietà e dai confini con la proprietà pubblica;
- mt. 1,50 dalle proprietà private contermini.

La struttura della vasca potrà essere costruita in opera in calcestruzzo o muratura, oppure realizzata con prefabbricati in resina, acciaio, etc. poggianti su adeguati sottofondi di basamento; mentre la superficie interna dovrà essere rivestita con materiali durevoli (mosaici ceramici o smaltati, piastrelle di klinker o gres porcellanato, membrane di p.v.c.); non è consentita la finitura costituita dalla semplice tinteggiatura delle superfici murarie.

Il bordo esterno ed il camminamento perimetrale alla vasca, se esistente, dovranno essere realizzati utilizzando elementi prefabbricati di pietra artificiale, lastre di pietra naturale, masselli autobloccanti o doghe di legno trattato adatto a tale impiego.

Gli impianti tecnologici necessari al funzionamento della piscina (per adduzione, filtraggio, pompaggio dell'acqua, etc.) dovranno essere collocati in un apposito locale tecnico preferibilmente interrato; in alternativa sarà possibile dislocarli in un vano posto all'interno dell'edificio residenziale della medesima proprietà. È possibile derogare a questa prescrizione solo quando si dimostri in maniera documentata l'impossibilità di procedere altrimenti; in tal caso i volumi tecnici realizzati fuori terra non saranno contabilizzati ai fini del calcolo del volume, ma dovranno essere delle minime dimensioni necessarie, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini previste dal presente Regolamento, dalle NTA dello strumento urbanistico generale vigente e dal Codice Civile.

La superficie occupata dalla vasca, dalle pavimentazioni laterali e dagli eventuali locali tecnici interrati e fuori terra comportano una riduzione della superficie filtrante dell'area in oggetto.

Lo scarico delle acque reflue della piscina e la relativa dispersione nel terreno attraverso pozzi perdenti è soggetta alla disciplina di cui alla specifica normativa vigente ed ai regolamenti del gestore del servizio idrico integrato cui si rimanda. In zona servita da pubblica fognatura è vietata la dispersione delle acque di scarico nel terreno attraverso pozzi perdenti, ma deve essere previsto lo scarico in fognatura comunale nel rispetto del regolamento del gestore del servizio idrico integrato. In zona non servita da fognatura lo scarico in suolo dovrà essere autorizzato dall'Ente Competente (Provincia di Bergamo – Settore Tutela Risorse Naturali – Servizio Risorse Idriche).

Si precisa inoltre che:

- il tubo di scarico deve avere un diametro massimo di 80 mm;
- lo svuotamento della piscina non deve avvenire durante un evento meteorico o nelle ore immediatamente successive, inoltre l'operazione deve essere comunicata a mezzo fax all'ente gestore con 3 giorni d'anticipo;
- prima dello svuotamento deve essere disattivato l'impianto di clorazione;
- la portata massima ammissibile per le operazioni di svuotamento deve essere di 15 mc/h.

La realizzazione delle piscine permanenti (anche di tipo bio-piscina) e dei relativi locali accessori è subordinata alla richiesta di titolo abilitativo da ottenere mediante presentazione di D.I.A. o titolo sostitutivo, corredata dagli allegati stabiliti dall'UTC.

Nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali è anche possibile installare piscine temporanee all'aperto. Altrettanto è possibile fare sui lastrici solari purché ne sia comprovata la portata statica, a cura del Proprietario, e comunicata all'UTC prima dell'installazione.

La struttura delle piscine temporanee deve essere leggera, facilmente smontabile, non ancorata in modo permanente al terreno o alla pavimentazione. La piscina deve essere funzionante per un periodo di tempo non superiore a cinque mesi/anno.

Per la disciplina dello scarico delle acque reflue vale quanto ricordato per le piscine permanenti. Si precisa infine che il caricamento delle vasche di tutti i tipi di piscina deve avvenire di preferenza nelle ore notturne e che l'acqua di alimentazione delle piscine, sia permanenti che temporanee, deve avere le caratteristiche di potabilità.

Art. 43 Strade private

La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo a seguito dell'inoltro all'UTC di regolare istanza di Permesso di Costruire cui sia allegato il progetto della nuova strada corredato dai necessari elaborati grafici, da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive dell'opera.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico dei proprietari interessati, e conceda facoltà al Comune di rendere pubblica la nuova strada, ove sussistano motivi di pubblico interesse.

Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 6,00 mt. al netto degli spazi che l'Amministrazione comunale può richiedere per la sosta auto veicolare, nonché per la sicurezza del transito pedonale.

Le strade a fondo cieco devono terminare con uno slargo di dimensioni tali da assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto, con minimo raggio pari a 6,00 mt.

In relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche e alla situazione urbanistica dell'ambito, per autorizzare la realizzazione di nuove strade private possono essere prescritti:

- la chiusura con cancello all'imbocco (in particolare per quelle a fondo cieco);
- la formazione di adeguati spazi di sosta.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e con edificazione in corso, il Comune può invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi, adeguamenti, sistemazioni e migliorie che, in sede di urbanizzazione generale, siano necessari per i collegamenti con i pubblici servizi esistenti. In difetto d'accordo il Comune può provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

Nella costruzione delle strade private devono essere osservati le distanze e gli arretramenti previsti dalle NTA dello strumento urbanistico generale vigente.

Art. 44 Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste un fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Nelle zone agricole, nel caso in cui si realizzino serre permanenti, o anche tunnel stagionali, la superficie scoperta e drenante non deve essere inferiore al 60% della superficie fondiaria di ogni lotto; inoltre deve essere garantito il corretto deflusso delle acque meteoriche sul terreno attraverso il reticolo irriguo esistente che deve essere mantenuto efficiente e regolarmente mantenuto.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti e ne verrà dato riscontro in un apposito elaborato tecnico da allegare alla pratica edilizia ove saranno identificate le superfici minime assegnate a ciascun lotto.

Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di interventi di ristrutturazione urbanistica, di interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso per gli interventi di cui al comma precedente, fatta eccezione per gli interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 45 Riduzione degli effetti del gas radon

Ai fini della prevenzione e della tutela della salute pubblica per tutti i nuovi fabbricati (e anche per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, etc.) devono essere garantiti criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Il riferimento per tali criteri è costituito dal Decreto regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al Gas Radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., in allegato VII al presente regolamento del quale costituiscono parte integrante e sostanziale.

La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida andrà certificata da committente, progettista e direttore lavori sia in fase di progetto, sia in fase di agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 46 Antenne televisive e apparati tecnologici esterni

L'installazione degli apparati tecnologici – singoli e collettivi – di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve avvenire valutando l'impatto visivo sull'aspetto estetico del paesaggio urbano. Inoltre, le antenne paraboliche televisive devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal D.M. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti, fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

Gli impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari. Per gli immobili composti da più unità abitative (se ricadenti nella tipologia del condominio come definita dal Codice Civile), siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione complessiva (riguardante la maggioranza del numero delle unità esistenti), è richiesta obbligatoriamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione televisiva. Non sono pertanto ammesse installazioni autonome e la centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da ottimizzare il posizionamento e le dimensioni delle antenne, compatibilmente con le esigenze di ricezione. Anche nei casi di altre tipologie d'intervento edilizio su edifici esistenti (restauro/risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, etc.) è consigliata la centralizzazione di tali impianti.

La deroga a quanto sopra è consentita solo nel caso in cui l'Assemblea condominiale non raggiunga idonea maggioranza per la realizzazione di impianto centralizzato ed in assenza di altra alternativa il singolo condomino venga autorizzato dall'assemblea stessa alla realizzazione di un impianto singolo utilizzando per la posa le parti comuni nel rispetto delle indicazioni dei successivi capoversi; ove vi sia più di un condomino interessato dovrà essere comunque installata una sola antenna al servizio di tutti i soggetti interessati.

Le antenne di ricezione di qualsiasi tipologia (tradizionali o satellitari o paraboliche, etc.) devono essere collocate sulla copertura degli edifici e, compatibilmente con le esigenze di ricezione, sulla falda o sulla parte di tetto piano meno visibile dalle strade o piazze pubbliche. Qualora l'installazione in copertura fosse tecnicamente impraticabile, il richiedente dovrà addurre le motivazioni ostative all'interno della richiesta di deroga da sottoporre all'esame dell'UTC. In ogni caso, non è consentito il transito di cavi o cavidotti di cablaggio sulle facciate degli edifici, anche se non prospettanti strade o spazi pubblici: gli stessi dovranno essere inglobati all'interno dell'edificio o occultati da adeguate opere di facciata, da realizzare in materiali durevoli e secondo una scelta progettuale, materica, formale e cromatica compatibile con il fronte edilizio su cui si collocano e con il contesto urbano a cui afferiscono.

Le antenne paraboliche devono avere la minor dimensione possibile e una colorazione affine al cromatismo del manto di copertura, ovvero della facciata nel caso di autorizzazione in deroga. La realizzazione integrale di tali impianti, siano essi ad uso singolo o condominiale, quando comporti anche l'esecuzione di opere murarie accessorie, deve avvenire previa presentazione di D.I.A. o titolo abilitativo sostitutivo, il caso di altre modalità di intervento può essere soggetto a presentazione di semplice comunicazione secondo le indicazioni contenute nel titolo I del presente regolamento cui si rimanda. Comunque, nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione delle apparecchiature esterne è soggetta a preventivo parere della Commissione del Paesaggio.

Il titolare di installazione non autorizzata o non conforme al presente articolo (sia esso proprietario privato, o affittuario, o amministratore condominiale), sarà soggetto ad ordinanza di adeguamento o di rimozione.

In caso di inerzia l'Amministrazione Comunale procederà ad effettuare i lavori di adeguamento o rimozione a spese del responsabile dell'abuso.

Nel caso impianti di condizionamento o climatizzazione, gli apparati tecnologici funzionali che necessariamente devono essere collocati all'esterno dell'edificio (ad esempio le moto-condensanti, gli 'split', etc.) dovranno essere posizionati in modo da arrecare il minor impatto visivo. E' buona norma utilizzare a tale scopo i balconi, i terrazzi, le logge, possibilmente sui fronti non prospicienti le strade o le piazze pubbliche.

Nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione di tali apparecchiature esterne, oltre ad essere soggetta a preventivo parere della Commissione del Paesaggio non potrà comunque essere realizzata sui fronti prospicienti le strade o le piazze pubbliche.

Art. 47 Dotazione di autorimesse private

Nelle nuove costruzioni di edifici residenziali ciascun alloggio dovrà essere dotato di almeno un'autorimessa singola, ovvero di un posto auto coperto o scoperto, quest'ultimo purché non ricadente nelle aree libere di pertinenza computate ai fini della superficie drenante.

Tale previsione dovrà essere applicata anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino l'incremento del numero di unità residenziali. In questi casi il numero di posti auto privati aggiuntivi dovrà essere pari al numero di nuove unità abitative aggiuntive realizzate con l'intervento.

Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti che non comportino incrementi di unità abitative, ove sia prevista la nuova dotazione di autorimesse pertinenziali al servizio di unità abitative che ne siano prive, tale nuova dotazione aggiuntiva dovrà essere così determinata:

- non potrà superare il limite di 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale, fatto salvo il raggiungimento di una superficie minima di 15 mq per ciascuna unità abitativa;
- dovrà essere servita da apposito atto di vincolo pertinenziale che leghi ogni autorimessa all'abitazione di pertinenza;

I manufatti all'uopo realizzati, se ricadenti su area libera esterna al fabbricato di riferimento, dovranno essere di altezza non superiore a mt. 2,50 misurata all'intradosso del punto più alto della falda, se con copertura a falda inclinata, ovvero con altezza massima di mt. 2,30 all'intradosso del piano di copertura, in caso di tetto piano. Le soluzioni progettuali individuate, i materiali ed i colori dovranno essere tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con l'edificazione circostante.

Con specifico riferimento alle autorimesse interrate comprensive degli spazi di manovra si precisa che devono essere contenute entro l'andamento del terreno naturale ed essere ricoperte con terreno coltivato inerbito; inoltre lo spazio di manovra dovrà essere limitato il più possibile nelle dimensioni, avere pavimentazione permeabile ed essere coperto.

Di norma le costruzioni accessorie destinate a ricovero auto così realizzate dovranno rispettare gli indici di densità edilizia, superficie coperta e le distanze dai confini e dai fabbricati previsti per ciascun ambito territoriale dalle NTA dello strumento urbanistico generale vigente; solo per la realizzazione di nuove autorimesse pertinenziali di immobili esistenti che ne siano privi è consentito accedere alle deroghe ammesse dalle leggi vigenti, fermo restando il rigoroso rispetto dei disposti del Codice Civile.

Art. 48 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento del manto di copertura del tetto, ovvero nel caso di interventi di posa di pannelli solari, "le opere devono essere progettate in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione ... possano avvenire in condizioni di sicurezza".

Pertanto sia l'accesso alla copertura che la morfologia della stessa devono consentire l'accesso, lo stazionamento ed il movimento su di essa in condizioni tali da non configurare il rischio di caduta dall'alto; ove ciò non sia possibile la copertura dovrà essere dotata di idonei sistemi di ancoraggio.

Per la definizione dettagliata delle caratteristiche di tali accessi, oltre che dei dispositivi d'ancoraggio si rimanda allo specifico paragrafo del titolo III del Regolamento Locale d'Igiene allegato al presente Regolamento.

TITOLO IV _ MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO, RIDUZIONE DEGLI INQUINANTI E COMFORT ABITATIVO

CAPO 1 – NATURA E SCOPO DEL PRESENTE TITOLO

Art. 49 Natura e scopo del titolo IV

Il titolo IV del presente Regolamento definisce le procedure e i requisiti tecnici minimi degli immobili al fine di promuovere la sostenibilità ambientale del settore immobiliare e l'adempimento dell'obbligo di certificazione energetica degli edifici, perseguendo i seguenti obiettivi:

- favorire il risparmio di risorse energetiche, rispondendo all'esigenza di indipendenza dalle energie fossili;
- ridurre il consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera;
- attuare misure finalizzate al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità energetica individuati a livello comunale a seguito dell'adesione del Comune di Martinengo al Patto dei Sindaci;
- garantire livelli prestazionali degli immobili certamente raggiungibili alla luce delle attuali conoscenze tecnico-scientifiche e tecnologiche nel settore edilizio;
- semplificare norme e procedure per favorirne un'immediata comprensione ed una rapida attuazione;
- consentire l'oggettiva verifica dei requisiti in sede progettuale e a lavori ultimati;
- rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
- incentivare il risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo;
- favorire la rivalutazione economica del bene "casa", il risparmio e il risanamento ambientale, nel lungo periodo;
- salvaguardare i diritti degli acquirenti e degli utilizzatori finali del bene "casa".

Art. 50 Riferimenti normativi

La disciplina del presente titolo si raccorda alla normativa nazionale e regionale vigente e fa riferimento ai valori prestazionali in essa contenuti; in particolare si riferisce alle vigenti disposizioni nazionali con particolare riferimento al D.Lgs n.192/05, nonché al DPR n. 380 del 6 giugno 2001, al D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, al D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 ed alle loro successive integrazioni e modificazioni.

Trovano applicazione nel territorio comunale, e specifico riferimento nel presente regolamento, le vigenti disposizioni della Regione Lombardia in materia di efficienza energetica in edilizia ed in particolare la DGR 8/5018 del 26 giugno 2007, la DGR 8/8745 del 22 dicembre 2008 e la LR 24/06 e le loro successive integrazioni e modificazioni.

Tabella riassuntiva dei rimandi a specifici disposti nella normativa dei successivi articoli del presente titolo è riportata in allegato V.

Art. 51 Competenze e ambito di applicazione

Spetta alla Giunta Comunale apportare modifiche alle disposizioni del presente titolo IV ed ai relativi allegati limitatamente agli aspetti di dettaglio o a sopravvenute modifiche normative, nonché alla regolamentazione degli iter procedurali operativi.

Spettano al Consiglio Comunale tutte le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Regolamento riguardanti le disposizioni di principio.

Con particolare riferimento all'indice di prestazione energetica dell'edificio ed alle forme di incentivazione di cui agli art. 57 e 58 la Giunta Comunale è delegata ad aggiornare con propria deliberazione la classe energetica minima richiesta per la realizzazione di immobili di nuova costruzione, ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione rilevanti, ed i valori massimi di trasmittanza termica indicati all'art. 57, nonché durata, entità e modalità di incentivazione della realizzazione di immobili che raggiungano specifici livelli di efficienza energetica richiamati all'art. 58.

Le norme del presente titolo integrano le Norme Tecniche di Attuazione del PGT e, in caso di contrasto, prevalgono su di esse quale normativa speciale di settore, nei limiti di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.

Art. 52 Avvertenze

Alcuni articoli dei seguenti capi del presente titolo disciplinano requisiti obbligatori, che devono essere necessariamente rispettati nella progettazione degli interventi edilizi, mentre altri, di carattere indicativo, specificano requisiti raccomandati, che dovrebbero comunque essere condivisi nella pratica progettuale. Se i requisiti raccomandati hanno lo scopo di indirizzare la costruzione degli involucri edilizi verso un livello prestazionale migliore, i requisiti obbligatori devono inderogabilmente essere ottemperati, affinché possa concludersi positivamente l'iter di approvazione della pratica edilizia e di rilascio dei certificati di conformità edilizia e di agibilità, nonché per ottimizzare i parametri funzionali alla definitiva certificazione energetica.

Il perseguimento dei requisiti sopra ricordati non potrà in alcun caso andare a scapito del rispetto degli altri disposti del presente Regolamento e della normativa tecnica afferente ai vari strumenti del PGT.

Ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni/prescrizioni a carattere tecnico-normativo contenute nel presente regolamento, il corretto approccio progettuale da adottare comporta l'analisi delle soluzioni/interventi descritte nei rispettivi articoli di riferimento, e per ciò che concerne i seguenti aspetti degli ambienti confinati:

- a) il comfort acustico;
- b) la qualità dell'aria;
- c) la prevenzione degli incidenti domestici;

si confronti quanto esemplificato nelle relative tabelle indicate con le corrispondenti lettere 1.A, 2.A e 3.A dell'allegato VI.

Sono possibili soluzioni tecniche alternative che dimostrino il conseguimento/raggiungimento dello stesso obiettivo.

In ogni caso, le prescrizioni ed i requisiti indicati nel presente titolo sono da intendersi modificati a seguito dell'entrata in vigore di norme regionali o nazionali che, secondo le modalità e le forme stabilite dagli organi legislatori, dovessero stabilire parametri differenti, ovvero maggiormente restrittivi e vincolanti.

Art. 53 Sanzioni

La violazione delle disposizioni di carattere inderogabile e cogente contenute nel presente titolo comporta, a seconda dei casi, l'applicazione delle sanzioni previste dal D.Lgs. 192/05 e dalla legge 10/91 e s.m.i., nonché dalla L.r. 24/2006 s.m.i. In mancanza, si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. L'ufficio tecnico comunale effettua la vigilanza sul rispetto di tali disposizioni.

CAPO 2 – PRESTAZIONI DELL' INVOLUCRO

Art. 54 Orientamento dell'edificio (cogente)

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 20^\circ$.

Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Art. 55 Protezione dal sole (cogente)

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o di quelli soggetti a ristrutturazione¹ devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche materico-tipologiche del sito.

Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a Nord devono essere dotate di sistemi schermanti², fissi o mobili, in grado di ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima incidente sulla

¹ Fatti salvi i limiti indicati dal PGT per i nuclei di antica formazione (zone A) e per gli edifici sottoposti a tutela.

² Sono sistemi che permettono di ridurre la radiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio; non sono consideranti tali i sistemi fissi o mobili, applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato.

chiusura durante il periodo estivo (21 giugno) e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione con i soli sistemi schermanti esterni è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e sistemi filtranti³.

Art. 56 Inerzia Termica (cogente)

Al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate devono garantire condizioni adeguate di comfort abitativo.

A tale scopo, devono essere considerati gli effetti positivi dovuti alla massa superficiale e, in alternativa, all'utilizzo di tecniche e materiali anche innovativi che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

Devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- 1) le strutture verticali opache, con eccezione di quelle comprese nel quadrante Nord-Ovest/Nord/Nord-Est, devono rispondere almeno ad una delle seguenti verifiche:
 - il valore della massa superficiale (M_s) delle chiusure opache deve essere superiore a 230 kg/m^2 ;
 - il valore del modulo della trasmittanza termica periodica Y_{IE} deve essere inferiore a $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- 2) relativamente a tutte le strutture opache orizzontali e inclinate, deve essere verificato che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica Y_{IE} sia inferiore a $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle strutture opache possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni di temperatura in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta un'adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza rispetto alle predette disposizioni.

Art. 57 Isolamento termico e indice di prestazione energetica dell'edificio (cogente)

Le modalità di determinazione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ed il relativo calcolo dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento sono individuati nella DGR 8745/2008 s.m.i.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, l'intero edificio risultante, qualora sia servito da un unico impianto termico, ovvero il solo volume dell'ampliamento o del sottotetto oggetto di recupero, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato, devono avere indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento tale da determinare il conseguimento della classe energetica B o superiore, così come disciplinata dalla DGR 8745/2008 e s.m.i.

Il conseguimento della classe energetica sarà chiaramente esposto nella relazione tecnica che attesta la rispondenza del progetto alle prescrizioni della legge n. 10 del 9 Gennaio 1991 s.m.i., redatta secondo le modalità indicate dalla D.g.r. VIII/8745 del 22/12/2008 s.m.i.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti inferiore o uguale al 20% di quello esistente, le sole parti oggetto dell'intervento che delimitino il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, siano esse strutture opache o chiusure trasparenti comprensive di infissi, verticali, orizzontali o inclinate, devono avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica:

³ Sono pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, sul lato interno o esterno, in grado di modificare una o più delle seguenti caratteristiche della superficie vetrata: trasmissione dell'energia solare, trasmissione ultravioletti, trasmissione infrarossi, trasmissione luce visibile.

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti comprensive di infissi
	Coperture	Pavimenti	
< 0,3 W/m ² K	< 0,27 W/m ² K	< 0,3 W/m ² K	< 1,6 W/m ² K

Deve inoltre essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che l'eventuale presenza di condensazione interstiziale sia limitata alla quantità rievaporabile, secondo la normativa vigente.

Art. 58 Modalità di certificazione energetica degli edifici e forme di incentivazione (cogente)

Le modalità di certificazione energetica degli edifici sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e regionale.

Ai fini dell'incentivazione dell'efficienza energetica nelle costruzioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, premi volumetrici e/o incentivi economici per i fabbricati che raggiungano specifici livelli di efficienza energetica in rapporto alle disposizioni della DGR 8745/2008 s.m.i.

L'entità dell'incentivazione volumetrica è stabilita entro i limiti massimi stabiliti dalle norme di attuazione del P.G.T.

Le modalità e l'entità degli incentivi economici sono determinate fatte salve le norme vigenti in materia di equilibrio di bilancio.

Art. 59 Isolamento acustico (cogente)

Per i nuovi edifici è fatto obbligo di rispettare criteri, indici, parametri e limiti previsti dal DPCM 05.12.97 e s.m.i. Tale condizione andrà certificata in fase di domanda dei titoli abilitativi alla costruzione. La verifica di corrispondenza potrà essere prevista/prescritta in fase di rilascio del certificato di agibilità. È comunque consigliata l'adozione di soluzioni tecniche che comportino risultati migliorativi a quanto sopra, in particolare per quanto concerne rumori provenienti da altre unità abitative e da impianti.

La rispondenza del progetto alle finalità sopra riportate dovrà essere conseguita adottando la metodologia di analisi delle problematiche e l'applicazione delle soluzioni esemplificata nell'allegata scheda di sintesi (Allegato VI - Tabella 1.A – Comfort Acustico).

Art. 60 Ventilazione naturale

In alternativa ai limiti e parametri tecnico-funzionali che gli ambienti devono possedere per assicurare la corretta ventilazione e areazione primaria degli ambienti (aperture verso l'esterno, impianti meccanici e di trattamento dell'aria), ogni progetto dovrà assicurare l'ottimale rispondenza ai requisiti di salubrità dell'aria. La rispondenza del progetto alle finalità sopra riportate dovrà essere conseguita applicando la metodologia di analisi delle problematiche e l'applicazione delle soluzioni/interventi esemplificati nell'allegata scheda di sintesi (Allegato VI - Tabella 2.A – La qualità dell'aria negli ambienti confinati).

Art. 61 Prevenzione degli incidenti domestici

Oltre che alla primaria funzione di realizzare edifici salubri ed adeguati alle funzioni cui devono essere destinati, la corretta progettazione ed esecuzione degli edifici e degli impianti deve consentire anche di ridurre la rilevante incidenza dei danni anche permanenti alle persone originati dalle situazioni di rischio che causano il verificarsi di incidenti domestici anche gravi dati da: fattori fisici, strutturali ed impiantistici, fattori chimici e fattori accidentali.

La corretta progettazione ed esecuzione degli edifici deve considerare tali aspetti, applicando la metodologia di analisi e l'individuazione e realizzazione delle soluzioni esemplificata nell'allegata scheda di sintesi (Allegato VI - Tabella 3.A – Prevenzione degli incidenti domestici).

CAPO 3 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Art. 62 Ventilazione meccanica (cogente/facoltativo)

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, e dove non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria.

Di norma, per gli edifici adibiti ad uso pubblico, è fatto obbligo installare un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore con rendimento non inferiore al 60%, tale da garantire un ricambio d'aria minimo come previsto dalla normativa vigente, fatti salvi impedimenti di natura tecnica e funzionale.

Art. 63 Impianti centralizzati di produzione calore - teleriscaldamento (cogente)

Negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale⁴ composti da più di 4 unità abitative⁵, facenti parte del medesimo edificio e poste in verticale è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con contabilizzazione individuale del calore così come specificato all'art. 65.

Qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio.

Art. 64 Sistemi di produzione ad alto rendimento (cogente)

È obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia superiore ai limiti definiti dalla DGR 8745 nei seguenti casi:

- a) edifici di nuova costruzione;
- b) edifici in cui è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento;
- c) edifici in cui è prevista la sostituzione del generatore di calore.

Nei casi di cui ai precedenti punti a) e b) in cui l'impianto sia alimentato a metano, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, ovvero di soluzioni impiantistiche con rendimento unitario uguale o superiore.

Art. 65 Contabilizzazione energetica (cogente)

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione di impianto termico, nonché per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore, è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Per gli impianti esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel comma 1 dell'art. 9 della L.r. 24/2006 così come modificato dall'art. 17 della L.r. 3/2011 ed alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66 Regolazione locale temperatura dell'aria (cogente)

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Per gli impianti esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si rimanda alle disposizioni contenute nel comma 1 dell'art. 9 della L.r. 24/2006 così come modificato dall'art. 17 della L.r. 3/2011 ed alle loro successive modifiche ed integrazioni.

⁴ Ovvero per le tipologie identificate dal comma 1, art. 3 del DPR 412/1993 nella categoria E1.1 e E1.2.

⁵ Soglia prevista dal Codice Civile per l'obbligo della nomina di un amministratore (Art 1129).

Art. 67 Sistemi a bassa temperatura (facoltativo)

Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti.

Art. 68 Efficienza dell'illuminazione artificiale (facoltativo)

Di norma, per gli edifici pubblici e del terziario, e per parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.

Art. 69 Efficienza degli elettrodomestici (facoltativo)

E' consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE e s.m.i.

CAPO 4 – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 70 Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili (cogente/facoltativo)

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili (tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei nuclei di antica formazione).

Il contributo minimo delle fonti rinnovabili al soddisfacimento dei consumi di energia previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento dei fabbricati di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è determinato nell'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 s.m.i.; ai fini del presente regolamento le soglie temporali ivi indicate sono anticipate di 12 mesi. La garanzia del soddisfacimento delle quote indicate costituisce elemento rilevante ai fini del rilascio dei titoli abilitativi da parte dell'UTC; sono fatte salve le esclusioni previste dal D.Lgs. 28/2011 s.m.i.

Si precisa infine che, ai fini del presente articolo, debbono intendersi oggetto di ristrutturazioni rilevanti, quegli edifici che siano interessati da demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamento volumetrico, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente ovvero gli interventi di ristrutturazione edilizia coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio.

Art. 71 Impianti solari termici (cogente)

Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

Nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione di impianti solari è subordinata al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica e al preventivo parere della Commissione del Paesaggio, ai sensi del citato D.Lgs. 42/04.

I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, gli impianti devono essere obbligatoriamente integrati nella falda e non potranno essere collocati sulle porzioni di tetto visibili dalle strade pubbliche;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Il presente articolo non si applica agli interventi che, a giudizio della Commissione del Paesaggio, comportino significative e non mascherabili alterazioni dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici di immobili assoggettati ai vincoli precedentemente indicati.

Art. 72 Fotovoltaico (cogente)

Gli interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici si considerano attività edilizia libera.

Nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione, l'installazione di impianti fotovoltaici è subordinata al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio.

Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati all'autorizzazione paesaggistica e al preventivo parere della Commissione del Paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/04.

I moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. È altresì permessa l'installazione in prossimità di muri di cinta o pareti perimetrali di edifici di minor valore culturale.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere posati in pendenza di falda o strutturati in essa;
- nel caso di immobili ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, ovvero assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, gli impianti devono essere obbligatoriamente integrati nella falda e non potranno essere collocati sulle porzioni di tetto visibili dalle strade pubbliche;
- nel caso di coperture piane, i pannelli devono essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dagli spazi pubblici;
- solo al di fuori dei nuclei di antica formazione, ovvero ove non si tratti di edifici assoggettati dal vigente strumento urbanistico generale a specifico grado di protezione e/o a vincolo storico-monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, qualora non sia possibile installare tali impianti su edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di apposite strutture di supporto a condizione che:
 - non siano visibili dagli spazi pubblici;
 - venga allegato un atto trascritto attestante il vincolo di destinazione e l'obbligo di messa in pristino senza acquisizione di diritti edificatori;
 - venga allegato formale atto d'impegno al ripristino dello stato dei luoghi preesistente all'intervento nel momento della dismissione dell'impianto;
 - il progetto venga sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Per l'installazione di impianti fotovoltaici in zona agricola, ferme restando le disposizioni del presente articolo, si rimanda inoltre alle prescrizioni in materia contenute nelle norme tecniche del PGT.

Art. 73 Impianti a biomasse (facoltativo)

È preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio.

Art. 74 Geotermia (facoltativo/cogente)

In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Bergamo, ognuno per le rispettive competenze.

Le sonde geotermiche dovranno essere preferibilmente del tipo a circuito chiuso.

Durante le operazioni di perforazione e successivi lavori di completamento dell'opera di presa devono essere adottate tutte quelle misure di sicurezza atte a evitare:

- di penetrare strati impermeabili collegando tra loro diversi acquiferi;
- la contaminazione e l'inquinamento del sottosuolo e/o delle acque di falda, causati dall'utilizzo di additivi, da perdite o da altre irregolarità di esercizio dell'impianto;
- conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta).

I fori per le sonde geotermiche verticali devono rispettare le distanze dai limiti di proprietà e comunque una distanza minima di 4 m (salvo consenso scritto del proprietario adiacente).

Le perforazioni non possono essere effettuate in prossimità di utenze idriche esistenti e comunque a 200 metri da pozzi di approvvigionamento idropotabile pubblico e comunque come stabilito dalla normativa di riferimento.

Durante le perforazioni e prima della messa in esercizio dell'impianto, deve essere redatto un rapporto con:

- dati puntuali relativi alla perforazione con indicazione della stratigrafia del sottosuolo, afflussi di acqua di falda, perdite di acque di perforazione, dati tecnici sul tipo di perforazione e di successivi lavori di completamento dell'opera di presa, materiali e additivi utilizzati, situazioni ed eventi particolari;
- dati tecnici e risultati delle prove di tenuta della sonda geotermica.

CAPO 5 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 75 Valutazioni energetiche-ambientali nei piani attuativi (cogente)

La relazione tecnica da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati di cui all'allegato I al precedente art. 6 del presente Regolamento, deve tra l'altro contenere:

- un'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- un'analisi di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento, nonché alla scelta dei materiali da costruzione relativamente al tema della sostenibilità ambientale.

Tali elementi dovranno trovare puntuale riscontro nelle norme tecniche del piano attuativo.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione enunciati nel presente titolo (art. 54).

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti prevedendo l'installazione di impianti che minimizzino i consumi energetici e riducano le necessità di manutenzione utilizzando le migliori soluzioni tecnologiche disponibili al momento della realizzazione.

Art. 76 Materiali ecosostenibili (facoltativo)

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. 77 Contabilizzazione individuale e riduzione del consumo dell'acqua potabile

Fermo restando quanto disposto dal Regolamento n. 2/2006 della Regione Lombardia, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

E' consigliata l'installazione di miscelatori di aria/acqua sui rubinetti di servizi igienici, bagni, cucine, lavanderie, etc., nonché di limitatori di pressione dell'acqua di adduzione.

Art. 78 Recupero acque piovane (facoltativo)

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

Con particolare riferimento alle caratteristiche delle reti fognarie, all'eventuale realizzazione di vasche volano per la regolazione del deflusso delle acque meteoriche e/o alla dispersione delle stesse a mezzo di pozzi perdenti si rimanda ai vigenti regolamenti approvati dal gestore del servizio idrico integrato.

Art. 79 Tetti verdi (facoltativo)

Fermo restando quanto disposto dal Regolamento n. 2/2006 della Regione Lombardia, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile nelle nuove costruzioni è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 300 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Per le prescrizioni specifiche della rete di scarico delle acque reflue, in ogni caso l'Utente deve riferirsi alle disposizioni vigenti stabilite dall'Ente Gestore del servizio idrico integrato.

TITOLO V _ NORME FINALI

CAPO 1 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 80 Adozione, approvazione e applicazione

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si considerano abrogati il precedente documento adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 25 settembre 1971 e approvato con modificazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 26 maggio 1973, nonché tutte le norme comunali incompatibili con i disposti in esso contenuti.

Alle pratiche edilizie efficaci all'atto dell'approvazione del regolamento e che non siano oggetto di successiva variante si applicano le norme precedentemente in vigore.

Il Regolamento Edilizio è da intendersi come integrazione di quanto disciplinato dal PGT.

Art. 81 Coordinamento con le disposizioni in materia di determinazione del contributo di costruzione

In applicazione degli artt. 17 ,18 e 19 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e degli artt. 43, 44, 45, 46, 47 e 48 della L.R. 12/05 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale determina con apposito provvedimento l'entità del contributo di costruzione dovuto per le diverse fattispecie di intervento ed in tale sede delibera se avvalersi della facoltà di riduzione del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata così come concesso dal comma 15 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art. 82 Coordinamento con le norme inerenti aspetti specifici

Il presente Regolamento Edilizio è da intendersi correlato alle vigenti leggi nazionali e/o regionali in materia specifica di impianti tecnologici, di contenimento dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico, elettromagnetico e, più in generale di tutela e salvaguardia dell'ambiente e dei beni di interesse storico, artistico, paesaggistico.

Con specifico riferimento alle norme in materia ambientale per la gestione di terra e roccia da scavo si rimanda alle norme ed alle procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.

Con riferimento alla tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro il presente Regolamento Edilizio è da intendersi correlato al D.Lgs. 81/2008 s.m.i. ed in particolare alle specifiche disposizioni ivi contenute con riferimento alla conduzione dell'attività edilizia.

Art. 83 Vigilanza e sanzioni

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è competente per le azioni di vigilanza sulle attività edilizie, come previsto dal D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 e s.m.i.

Qualora fossero accertate opere eseguite, o in corso di esecuzione, difformi da quanto autorizzato, o prive dei titoli abilitativi necessari, verranno adottati i provvedimenti previsti dalle leggi vigenti in materia ivi compresa l'irrogazione delle eventuali sanzioni ove ne ricorresse il caso.

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 24/11/1981 n. 689 s.m.i., consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 € ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni.

Art. 84 Rispetto dei diritti di terzi

Qualunque provvedimento autorizzativo o concessorio normato dal presente Regolamento viene rilasciato a chi ne faccia richiesta sempre fatti salvi i diritti di terze parti diverse dal richiedente e dall'Amministrazione Comunale.

ALLEGATO I – ELENCO DEGLI ELABORATI MINIMI PREVISTI PER LA PROPOSTA DI P.A. DI CUI ALL'ART. 6

Le proposte di piano attuativo presentate devono essere accompagnate dai seguenti elaborati minimi:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici esistenti eventualmente compresi nel piano;
- relazione che illustri l'impatto paesistico ambientale del progetto ai fini della valutazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesaggistica del progetto;
- stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- planimetria quotata dello stato di fatto dell'area interessata e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici.
- Il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- tavola di valutazione degli effetti visivi del progetto proposta a mezzo di simulazioni tridimensionali e foto inserimenti delle opere proposte nel contesto esistente;
- progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi completo del computo metrico estimativo del valore di tali opere valutato sulla base del progetto esecutivo;
- piano di manutenzione completo di stima pluriennale dei relativi costi per le opere oggetto di cessione gratuita al Comune;
- profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- tavola di valutazione delle superfici drenanti e progetto definitivo delle aree verdi e degli spazi aperti completo di relazione agronomica;
- stralcio del Piano Geologico Comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e relazione attestante il rispetto delle prescrizioni indicate (nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico la relazione geologica particolareggiata dovrà comprovare l'ammissibilità dell'intervento e contenere le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato);
- valutazione della compatibilità acustica ai sensi di legge;
- planimetria della nuova viabilità del comparto completa di previsione della segnaletica stradale per l'ottenimento di parere da parte polizia locale;
- relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- progetto delle aree a verde da redigersi, a firma di professionista abilitato, secondo i criteri di seguito esposti;
- proposta di articolato delle norme tecniche di attuazione del piano attuativo che definiscano tra l'altro distanze, altezze, tipologia recinzioni, prescrizioni particolari per l'edificazione, ecc;

- cronoprogramma degli interventi previsti dal P.A. ed eventuale individuazione di Unità Minime di Intervento;
- schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per l'eventuale esecuzione di opere manutentive anche successivamente all'acquisizione delle aree da parte del Comune, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, nonché le modalità e i tempi di della loro attuazione, altre concessioni a vantaggio dell'Amministrazione Comunale ivi compresa l'esecuzione di opere qualificate come standard qualitativo;
- studio di prevalutazione di impatto ambientale atto ad assistere la procedura di prevalutazione volta a determinare se la proposta di PA debba essere assoggettata a V.A.S. ai sensi delle norme vigenti, oppure possa accedere alla procedura di esclusione.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DA RICHIESTA DI EDIFICAZIONE E PER NUOVI IMPIANTI A VERDE

A. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DELLE AREE A VERDE DI PERTINENZA DI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI E DI AREE COSTITUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La progettazione specialistica delle aree a verde, oltre che per gli interventi specificamente destinati alla creazione di parchi e giardini, deve essere considerata quale parte integrante:

- a) dei progetti di aree scoperte destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, sosta, aree destinate ad attrezzature sportive, a mercato e simili);
- b) dei progetti edilizi che implicano interventi di trasformazione di aree totalmente o parzialmente inedificate di pertinenza di edifici, pubblici o privati, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli edifici.

Il progetto di sistemazione degli spazi aperti deve essere redatto da un tecnico abilitato, e deve contenere una relazione tecnica ed elaborati specificamente dedicati:

- a) alle relazioni con il contesto circostante, in particolare con i corridoi ecologici, con gli spazi aperti e rurali;
- b) all'individuazione delle zone alberate, a prato, a giardino, con l'identificazione delle alberature, singole o per gruppi, e degli arbusti esistenti confermati o eliminati, e di quelli di nuovo impianto, identificandone la collocazione e l'ingombro a maturità;
- c) alle opere di arredo e pavimentazione;
- d) alle specie previste;
- e) allo spessore della terra prevista in caso di verde pensile;
- f) all'eventuale impiantistica dedicata all'irrigazione;
- g) alla previsione di accessi per i mezzi di manutenzione del verde, dimensionati in relazione alla dimensione della superficie a verde.
- h) alla adozione di buone pratiche come evidenziate nella parte finale del presente regolamento

La completa realizzazione delle sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa la sistemazione a verde, costituisce condizione per l'accertamento dell'ultimazione dei lavori.

Nell'ambito degli atti di pianificazione attuativa e in quelli di programmazione negoziata ad essi assimilabili, deve essere contenuto il progetto delle aree destinate a verde pubblico e il relativo computo metrico estimativo.

Nell'ambito dei progetti richiedenti autorizzazione o permesso di costruire, che prospettano interventi di trasformazione di aree totalmente o parzialmente inedificate, il soprasuolo vegetale preesistente rispetto ai lavori deve essere rilevato e rappresentato in una planimetria dello stato di fatto, con allegata documentazione fotografica e descrizione analitica delle caratteristiche della vegetazione esistente.

La relazione di cui sopra, redatta da tecnico abilitato con competenze specifiche, dovrà tra l'altro illustrare i criteri per la conservazione degli alberi esistenti, con particolare riguardo agli elementi assoggettati a specifiche tutele.

Nel caso in cui il progetto preveda lavori, transito di mezzi, attività di cantiere, scavi, posa di pavimentazioni ed opere che interessino l'area di pertinenza degli alberi, detta relazione dovrà indicare le tecniche di intervento, le modalità di salvaguardia adottate e l'eventuale necessità della rimozione degli alberi definendo il relativo intervento di compensazione.

Ogni qual volta sia previsto un impianto arboreo in dotazione ad un edificio di nuova costruzione, l'irrigazione deve essere prevista prioritariamente mediante una cisterna di raccolta delle acque meteoriche opportunamente dimensionata per soddisfare le esigenze annuali idriche delle piante arboree; i sistemi di raccolta delle acque saranno dimensionati in funzione del verde da irrigare e l'acqua potrà

essere raccolta da tutte le superfici impermeabili (tetti, piazzali, superfici pavimentate) ed eventualmente anche dalle superfici permeabili quali parcheggi inerbiti. Potranno essere recuperate anche acque bianche di origine domestica attraverso appositi impianti di recupero, anche attraverso impianti di fitodepurazione.

La scelta delle specie da impiegare per i nuovi impianti dovrà tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici, storici e culturali del territorio pertanto in linea generale dovranno essere privilegiate le specie autoctone, quelle meglio adattabili alle particolari condizioni dell'impianto e quelle che meglio rispondono agli obiettivi del progetto.

Dimensioni degli alberi e degli arbusti all'impianto

Per l'impianto di nuovi alberi e/o arbusti, in caso di opere di urbanizzazione e/o di prescrizioni da parte del Comune, oppure ancora nel caso di alberi da porre a dimora in sostituzione di soggetti abbattuti, dovrà essere utilizzato materiale vivaistico avente dimensioni definite negli atti convenzionali ed autorizzativi.

Presa in carico delle aree verdi da parte del Comune

Per le aree delle quali è prescritta la cessione al Comune previa realizzazione di verde pubblico, i lottizzanti devono assumere l'onere della manutenzione del verde per un periodo minimo di un anno dalla fine lavori, prolungabile fino a cinque anni per sistemazioni a verde di particolare importanza. In tali aree è proibito l'impiego di specie indesiderate.

Il Comune può stipulare convenzioni con i privati - per la manutenzione a carico degli stessi - di aree pubbliche o di aree private ad uso pubblico.

Distanze dai confini

La distanza delle alberature rispetto ai confini di proprietà deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o di esposizione al sole di ambienti confinanti prospicienti. Nel caso di nuovi impianti, per le distanze dai confini vengono indicate le misure minime di seguito riportate, alle quali attenersi salvo diversa autorizzazione comunale giustificata dalle particolari condizioni dello stato di fatto:

- per alberi di prima grandezza = m 6
- per alberi di seconda grandezza = m 4
- per alberi di terza grandezza e inferiori = m 3
- per alberi a chioma fastigiata = m 2,5
- per siepi formate da alberi, purché regolarmente sottoposte a periodica potatura che ne impedisca la crescita in altezza;
- per alberelli a crescita ridotta o arbusti allevati ad alberello = m 1;
- per le siepi arbustive, le viti, gli arbusti e per gli alberi da frutta di altezza inferiore ai 2,5 metri = m 0,5.

Qualora non sia possibile attenersi alle distanze sopra suggerite, e nel caso di alberi esistenti le distanze legali sono quelle definite dall'art. 892 del Codice Civile.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo. Nel caso di aggetto sui marciapiedi, la quota ammessa è superiore a 2,5 m e in ogni caso i rami non devono ostacolare la visione dei cartelli stradali.

Distanze dalle utenze aeree

La distanza degli alberi da utenze aeree, di telecomunicazione ed elettriche sarà in funzione delle singole situazioni e dei vincoli e delle servitù esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

Distanze dalle utenze sotterranee

In corrispondenza di servizi tecnologici interrati per la manutenzione dei quali, in futuro, possa rendersi necessario effettuare degli scavi, vanno rispettate le seguenti distanze minime di impianto, fatte salve norme più restrittive o diverse prescrizioni da parte degli enti gestori:

- per alberi di prima grandezza (altezza >18m) = m 4;
- per alberi di seconda grandezza (altezza 12-18m) = m 3;
- per alberi di terza grandezza (altezza <12 m) e inferiori = m 2.

B. ALBERATE STRADALI E PARCHEGGI

Gli interventi di nuova costruzione o di trasformazione degli spazi stradali, dovranno contemplare, contemporaneamente al progetto delle opere stradali, un piano di sistemazione del verde integrato alla strada. In tale piano saranno definiti la tipologia e lo stato di salute degli alberi esistenti, il tipo e l'estensione delle sistemazioni a verde previste, così come la loro armonizzazione con impianti tecnologici (interrati e aerei), tubature, segnaletica stradale, campi visivi, percorsi ciclo pedonali, accessi a proprietà ed edifici, arredi.

Le strade, salvo documentata e motivata impossibilità, devono essere dotate, almeno su un lato e preferibilmente quello soggetto a maggior esposizione, di aiuole per la messa a dimora di alberi. Tale messa a dimora avviene preferibilmente in aiuole continue.

Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi esterni pubblici o di pertinenza di strutture ricettive o commerciali (media e grande distribuzione), deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al quindici per cento (escluse le pavimentazioni permeabili, escluse le aiuole degli alberi posti in area pavimentata) dell'area complessiva occupata dal parcheggio. Inoltre il parcheggio dovrà essere coperto da alberi per almeno per il 20% della superficie totale (intendendo per copertura la proiezione al suolo della chioma nelle sue dimensioni a maturità).

In caso di realizzazione di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde può essere, in toto o in parte, realizzata in forma di verde pensile e/o verticale (uso di piante rampicanti) ove compatibile (ai fini dell'applicazione del presente comma sono esclusi i posti auto compresi nella carreggiata stradale, per i quali si applicano i principi dei commi precedenti relativi alle alberate stradali).

C. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER NUOVI INSEDIAMENTI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DI INFRASTRUTTURE

Nell'ambito dei progetti di nuovi insediamenti di attività produttive di beni o servizi il progetto di sistemazione a verde dovrà prevedere fasce alberate ed arbustive, di adeguata profondità, con funzione di isolamento, di filtro e di mascheramento dei margini. E' proibito l'impiego delle specie indesiderate.

La stessa attenzione dovrà essere posta nel caso di insediamenti abitativi e infrastrutture che si affaccino direttamente su spazi agricoli e spazi aperti in generale, comprese le infrastrutture viarie.

Per la progettazione di infrastrutture devono essere previste misure di mitigazione consistenti in opere da realizzare contestualmente all'intervento, volte ad abbassare i livelli di criticità indotti dallo stesso. Anche in questo caso è proibito l'impiego delle specie indesiderate. Si rinvia inoltre alle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea".

Le piantagioni con finalità di mitigazione dovranno attestarsi prioritariamente lungo il sistema del reticolo idrico e dei percorsi campestri potenziando, dove possibile, le formazioni arboreo-arbustive lineari già esistenti.

ALLEGATO II – ELENCO NON ESAUSTIVO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DI CUI ALL'ART. 9

- 1) Manutenzione ordinaria di parti esterne dell'edificio:
 - ricorritura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e canali di gronda, nonché loro sostituzione, con materiali di pari caratteristiche;
 - installazione sulle coperture di sistemi di ancoraggio finalizzati a contenere gli effetti delle cadute dall'alto;
 - rifacimento integrale o di porzioni sostanziali (oltre il 30% della superficie) delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche dei preesistenti;
 - rifacimento integrale, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, nonché di impermeabilizzazioni;
 - sostituzione di una quota rilevante degli oscuranti e dei serramenti esterni, di portoni, cancelli, vetrine di negozi e porte di accesso con altri aventi caratteristiche estetiche e materiche simili a quelli preesistenti;
 - sostituzione di comignoli, sfiati e relative canne fumarie;
 - sostituzione delle recinzioni, senza mutarne caratteristiche e materiali.

- 2) Manutenzione ordinaria di parti interne dell'edificio:
 - rifacimento dei pavimenti e degli intonaci;
 - sostituzione e posa dei rivestimenti.

- 3) Manutenzione ordinaria di parti impiantistiche:
 - sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie quando siano accompagnati da opere murarie;
 - installazione di impianti fotovoltaici e solari, la cui realizzazione dev'essere vincolata ai disposti di legge e, qualora si fosse in presenza di vincolo paesistico, all'autorizzazione rilasciata dalla Commissione competente.

- 4) Manutenzione di edifici industriali e artigianali:
 - opere di integrazione degli impianti tecnologici;
 - opere di scavo per attraversamenti stradali interni alia zona produttiva.

- 5) Attività manutentive di modesta entità relative all'ordinaria conduzione degli immobili, all'esecuzione dei controlli e delle verifiche periodiche sugli stessi, ed al mantenimento in esercizio degli impianti non soggette a comunicazione all'U.T.C.:
 - ispezione di tetti e coperture e pulizia di canali di gronda e pluviali;
 - riparazione di comignoli, sfiati e relative canne fumarie;
 - ripristino di limitate porzioni delle facciate (non oltre il 30% della superficie) con materiali aventi le stesse caratteristiche dei preesistenti;
 - riparazione di pavimentazione di balconi e terrazzi, nonché relativi parapetti e accessori;
 - riparazione dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, nonché di impermeabilizzazioni;
 - riparazione e sostituzione di una porzione limitata degli oscuranti e dei serramenti esterni;
 - applicazione di vetrocamera ai serramenti;
 - riparazione di portoni, cancelli, vetrine dei negozi e porte di accesso;
 - applicazione di tende solari (vedasi voce specifica);
 - sostituzione e riparazione di serrande e saracinesche;
 - riparazione delle recinzioni;
 - riparazione e sostituzione di inferriate per nicchie contatori esterni e accessori, etc.;
 - riparazione dei pavimenti, degli intonaci e dei rivestimenti interni;
 - esecuzione di tinteggiature interne;
 - riparazione, sostituzione e posa degli infissi e dei serramenti interni;
 - riparazione di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie;
 - riparazione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della

proprietà privata;

- installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm., purché queste ultime non siano ricadenti nel perimetro dei Nuclei di antica formazione (è fatto obbligo, in caso di edifici condominiali, dell'installazione di un'unica antenna a parabola);
- esecuzione di opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici;
- opere tecnologiche per cui non sia previsto il rilascio della certificazione degli impianti a norma di legge;
- manutenzione del verde esistente, compreso lo spostamento di essenze di basso e medio fusto;
- opere di riparazione degli impianti tecnologici installati in edifici ad uso artigianale o industriale;
- posa in opera di strutture porta-tubi in metallo e/o conglomerato armato per tubazioni, cavi elettrici, etc.

ALLEGATO III – ELENCO INDICATIVO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI TITOLO ABILITATIVO ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 20 E MODALITÀ DI RILEVAMENTO ED INTERVENTO SU EDIFICI VINCOLATI SOGGETTI A RESTAURO O A RISTRUTTURAZIONE

Le istanze di Permesso di costruire e la Denuncia di inizio attività e/o titolo sostitutivo, presentate all'UTC devono di norma essere accompagnate dai seguenti elaborati:

- istanza come da prospetto presente sul sito internet del Comune di Martinengo completa di tutte le dichiarazioni ivi contenute debitamente compilate e sottoscritte;
- copia della ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria ove dovuti;
- marca da bollo ove dovuta;
- copia degli elaborati in formato digitale secondo le indicazioni dell'UTC;
- copia dell'atto di proprietà o di altro documento che attesti le potestà dell'avente titolo;
- comunicazione impresa esecutrice e documentazione ex art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 s.m.i. (autocertificazione dell'avvenuta verifica dei requisiti tecnico professionali dell'impresa e dell'adempimento degli obblighi assicurativi per l'organico medio della stessa, documento unico di regolarità contributiva – DURC, autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato dall'impresa, copia della notifica preliminare ove dovuta);
- relazione tecnica descrittiva dell'intervento oggetto dell'istanza;
- rilievo fotografico dello stato di fatto;
- tavola di inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento comprensiva di estratto di mappa, estratto aereofotogrammetrico ed estratto dello strumento urbanistico comunale vigente;
- elaborati grafici e relativi calcoli planivolumetrici, corredati da indicazioni relative ai materiali, che illustrino lo stato di fatto, le previsioni di progetto e il raffronto tra la situazione in essere e quella di progetto;
- progetto degli scarichi fognari e dell'allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui approvato dal gestore del servizio idrico integrato ove dovuto;
- relazione tecnica in duplice copia sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza del progetto alle prescrizioni della legge n. 10 del 9 Gennaio 1991 s.m.i., formulata secondo le modalità stabilite dalla D.g.r. n. 5018/2007 s.m.i. e comprensiva delle dichiarazioni previste dalla D.g.r. VIII/8745 del 22/12/2008 s.m.i. ove dovuta;
- schema di progetto dei dispositivi di prevenzione contro le cadute dall'alto e relativa scheda di accompagnamento dell'elaborato grafico di progetto della copertura relativa ai dispositivi contro le cadute dall'alto ove dovuto;
- dichiarazione del progettista sulla conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. 13/1989, accompagnata ove necessario da elaboratori tecnici, completi di specifica relazione, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, come descritti all'art. 10 del D.M. 236/1989 s.m.i.;
- progetti degli impianti ove dovuti;
- relazione geologica ove dovuta;
- dichiarazione e progetto ai sensi della D.Lgs. del 03/04/2006 n. 152 s.m.i. "Norme in materia ambientale" con particolare riferimento all'art. 186 riguardante l'utilizzo delle terre e rocce da scavo ove dovuti;
- autorizzazione paesaggistica o idonea richiesta ove dovuta;
- dichiarazione che le opere oggetto dell'istanza non sono soggette a presentazione di elaborati relativi alla verifica dei requisiti acustici ovvero copia della relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici e degli impianti (art. 7 comma 3 della Legge Regionale 10/08/2001 n. 13), della valutazione previsionale del clima acustico dell'area d'intervento (art. 8 comma 3 della Legge 26/10/1995 n. 447), della valutazione di impatto acustico (art. 8 commi 2 e 4 della Legge 26/10/1995 n. 447) ove il progetto oggetto dell'istanza ricada nelle more dei provvedimenti indicati;
- calcolo dell'onerosità delle opere con allegata apposita tavola riferimento contenente indicazioni delle superfici e/o dei volumi considerati per il calcolo ove dovuto;
- copia della ricevuta di versamento del contributo di costruzione ove dovuto (il pagamento dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della pratica edilizia, in caso di pagamento ritardato saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- indicazione del Codice del Modello ISTAT compilato on-line (ove ne ricorra l'obbligo), così come apposto dal sistema all'atto dell'inserimento dei dati;
- indicazione delle pratiche edilizie precedenti eventualmente esistenti relative all'immobile o all'area oggetto dell'istanza.

Nel caso di presentazione di progetti di restauro di edifici vincolati gli elaborati progettuali dovranno inoltre rispettare le indicazioni contenute nei paragrafi seguenti di questo allegato.

RILEVAMENTO DI EDIFICI VINCOLATI O POSTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI A RESTAURO O A RISTRUTTURAZIONE

Il rilevamento dell'edificio è operazione d'importanza fondamentale per la conoscenza dell'edificio da restaurare, infatti deve consentire di progettare correttamente il restauro conservativo che ha anche lo scopo sia di recupero dell'edificio, sia di ristabilire i rapporti spaziali originari con il tessuto urbano circostante. Pertanto il rilevamento dovrà essere esteso anche ad un'area esterna sufficientemente ampia, atta a documentare la correlazione dell'edificio con l'ambiente circostante.

Alla luce di quanto evidenziato ove in fase d'esame del progetto l'UTC, eseguite le opportune verifiche, dovesse rilevare l'infedele o incompleta esecuzione del rilevamento, provvederà senz'altro a respingere il progetto di restauro. Il rilevamento può essere presentato a firma di qualsiasi tecnico-professionista abilitato per legge alle operazioni di rilevamento.

Elaborati costituenti il rilevamento dell'edificio

Il rilievo dovrà necessariamente comprendere:

- rilevamento dell'area circostante (scala non inferiore a 1:200);
- rilevamento prospetti adiacenti (scala non inferiore a 1:100);
- pianta, sezioni, prospetti, debitamente quotati e con annotazioni di tutti i materiali esistenti in scala minima 1:100, in numero sufficiente a rappresentare ogni parte dell'edificio, interna ed esterna;
- particolari costruttivi architettonici e decorativi in scala adeguata;
- fotografie d'insieme a colori in numero sufficiente per capire l'intero fabbricato e le sue adiacenze;
- fotografie in bianco e nero per dettagli e particolari interni ed esterni (come successivamente indicato);
- planimetria sinottica delle riprese fotografiche che identifichi ciascuna di esse con apposita numerazione ed individui posizione di ripresa e punto di vista.

Il rilevamento dovrà comprendere anche le superfetazioni inserite nell'organismo antico, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche.

Rilevamento degli elementi dell'edificio

In particolare nelle piante, sezioni e prospetti, dovranno essere indicate tutte le caratteristiche e particolarità dell'edificio e cioè:

1. volte e solai: le volte ed i solai saranno rappresentati in scala idonea ad indicare le caratteristiche costruttive e di consistenza, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
2. scale: sarà rilevata ogni caratteristica delle scale in tutti i piani (gradini, pianerottoli, atri, lesene, pilastri, ecc.) con l'indicazione di tutte le caratteristiche esecutive e dei materiali costruttivi, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
3. portici, logge, ecc.: saranno rappresentati in opportuna scala grafica portici, logge, androni, ecc., con evidenziate le particolarità esecutive ed i materiali, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
4. facciate: le facciate interne ed esterne saranno rappresentate con disegni opportunamente quotati e corredati di particolari architettonici, con indicazioni scritte e grafiche relative a materiali e stato di consistenza, in particolare dovranno essere rilevate le caratteristiche e le consistenze degli intonaci antichi, e cioè i brani originari da conservare e per i quali sia previsto il restauro, o se non necessario, l'adozione di idonee misure di protezione nel corso dello svolgimento dei lavori; saranno inoltre evidenziate le parti di superfici ormai prive d'intonaco e sarà fornita idonea documentazione fotografica;
5. coloritura: dovrà essere fornita opportuna documentazione che evidenzi le coloriture (da conservare) antiche o originarie delle facciate, in particolare quelle esterne, e consenta di distinguerle da quelle più recenti e dovrà essere presentata una relazione che illustri le modalità esecutive sia dell'intonaco che delle coloriture antiche; eventuali coperture d'intonaco e di colore su decorazioni architettoniche (pietre, marmo, particolari in mattoni, stemmi, ecc.) saranno individuare con precisione sugli elaborati grafici, e, purché definiscano un particolare decorativo nel suo insieme dovranno essere lasciate a vista; sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
6. tetti e gronde: dei tetti saranno rilevati tutta l'ordinatura (piccola, media, grossa) ed il manto di copertura, (dovranno anche essere indicati natura, tipo e misura delle diverse componenti ed indicate le sezioni), le gronde saranno rilevate indicando orditura, manto di copertura, natura dei materiali e modalità di lavorazione, nonché natura dei trattamenti protettivi, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
7. pavimenti: il rilievo dei pavimenti dovrà comprendere l'indicazione dei materiali ed il disegno delle superfici (da riportare negli elaborati grafici), sarà fornita anche idonea documentazione fotografica degli elementi più significativi;

8. murature: è vietato alterare le murature in pietra o ciottoli a spina di pesce o in mattoni attualmente esistenti che si affacciano su spazi pubblici e privati, nel caso di muratura fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscono la demolizione e la ricostruzione, ne va preliminarmente esaminato lo stato e tentato il consolidamento senza sostituzione; il Direttore dei Lavori e l'Impresa, prima di raschiare, tinteggiare od eventualmente rimuovere intonaci, devono accertare l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni od affreschi, qualora, durante la rimozione degli intonaci, venissero alla luce elementi decorativi od architettonici, o tracce di aperture preesistenti, sarà indispensabile garantire la leggibilità e la loro eventuale ricopertura sarà possibile solo dopo sopralluogo del Tecnico Comunale ed il successivo rilascio di formale nulla osta;

Ricostruzione storica dell'organismo edilizio

Di ogni edificio soggetto a restauro sarà presentata una relazione storico-descrittiva, come pure per ogni particolarità tecnico-costruttiva e decorativa.

MODALITÀ D'INTERVENTO SU EDIFICI VINCOLATI O POSTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI A RESTAURO O A RISTRUTTURAZIONE

Poiché per restauro s'intende qualsiasi intervento volto a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura e a trasmettere integralmente al futuro le opere insite in particolari organismi architettonici, ci si dovrà attenere scrupolosamente alle norme di seguito elencate. Potrà essere esaminata la possibilità di nuove utilizzazioni degli edifici antichi e monumentali, quando queste non risultino incompatibili con gli interessi storico-artistici. In ogni caso i lavori d'adattamento dovranno essere limitati al massimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni della tipologia dell'organismo e della sequenza dei percorsi.

Interventi su strutture portanti verticali

Sono strutture portanti verticali: (1) muri di facciata; (2) muri maestri; (3) divisori; (4) pilastri; (5) colonne.

La demolizione e ricostruzione di parti strutturali verticali è consentita soltanto per documentati gravi cedimenti di muratura che comportino pericolosità. In caso di demolizione di murature con esecuzione faccia a vista, sarà presentato accurato rilievo, con numerazione e fotografie dei pezzi da smontare.

La ricostruzione sarà eseguita con le stesse misure e con materiali della stessa natura.

Qualora nelle murature soggette a demolizione siano presenti decorazioni plastiche o pittoriche, dopo un accurato rilievo grafico e fotografico, si procederà allo stacco delle stesse che saranno riapplicate nella posizione originaria, salvo parere contrario della Sovrintendenza ai Monumenti.

Più in generale nel caso di cedimenti, si procederà a sottofondare opportunamente, senza demolire, le murature in elevazione.

Per le murature faccia a vista si procederà, ove necessario, al loro consolidamento, per piccole parti, in modo da ridare al muro consolidato le caratteristiche di quello originario, in detto caso anche la malta sarà uguale a quella antica.

Qualora si rendessero indispensabili inserimenti di strutture in c.a. o in acciaio o altri materiali, gli stessi non dovranno essere visibili, salvo che con approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti, assumano un particolare valore architettonico.

Eventuale formazione di cordoli in c.a. dovranno incidere lungo l'intera muratura, ma recuperare eventuali fori preesistenti, e comunque mai intaccare la superficie della cortina muraria antica, per un considerevole spessore verso le facciate esterne.

Per pilastri e colonne valgono i precedenti criteri.

Eventuali restauri di consolidamento che si rendessero necessari in particolare nelle parti basamentali di colonne o pilastri in pietra, questi avverranno con tasselli, inseriti per gradi, con materiali di sostituzione uguali a quelli antichi, per grana e provenienza di cava.

Strutture orizzontali

Le volte devono essere conservate nelle loro caratteristiche integrali. Qualora per comprovati motivi statici i indispensabili motivi funzionali, si rendesse indispensabile l'intervento modificativo di volte di recente costruzione, purché prive di particolare valore architettonico e/o di particolari materiali costruttivi, di affreschi e di decorazioni, l'eventuale demolizione del preesistente deve essere limitata allo stretto necessario, conservando comunque significativa parte della volta stessa.

Per eventuali cedimenti, quando non sia possibile eliminarne la causa, si provvederà a rimettere in forza la volta con cementazioni superiori o con iniezioni di resine epossidiche.

Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai, per comprovata pericolosità, e la loro sostituzione con nuovi, realizzati con tecniche attuali, potrà variare la quota di piano di calpestio mentre non potranno essere variate le posizioni dei davanzali.

Tale prescrizione vale anche per l'eventuale restauro di due edifici attigui, i cui restauri avvenissero contemporaneamente, anche se di un'unica proprietà immobiliare.

Di norma devono essere vietate aperture e collegamenti fra edifici attigui, che deformino i rapporti formali e distributivi per ogni edificio.

I solai lignei restaurati, qualora si presentino fortemente anneriti o colorati, possono essere lavati opportunamente per ricondurre il legname al colore originario.

Eventuali decorazioni pittoriche saranno per lo più conservate e restaurate.

Tetti

Il restauro dei tetti deve consistere nella sola sostituzione (con pari materiali) di parti rotte o gravemente fessurate. Pertanto devono essere conservate al piccola, media e grossa orditura, oltre che il manto di copertura. Nei tetti privi di particolarità costruttive, gravemente deteriorati in più parti, può essere consentita la sostituzione con solai in laterizio armato. Il manto deve comunque essere per forma, dimensione e materiale uguale a quello antico, con eliminazione quindi di eventuali elementi costruiti a macchina.

E' decisamente vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.

E' vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti salvo adeguamenti dei tetti piani in tetti a falde.

Le gronde lignee manterranno le caratteristiche di quelle antiche, con uguali sezioni e qualità di legname, con esclusione di travetti in c.a. o materiale finto-legno.

Il trattamento del legname sarà ottenuto a mezzo di idonee vernici (non lucide).

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame.

Sono comunque ammessi anche quelli in lamiera zincata da verniciare o preverniciata.

Scale

Le scale dovranno essere restaurate per le parti deteriorate, impiegando (in particolare per i gradini) gli stessi materiali e le stesse tecniche. Dovrà pertanto rimanere inalterata la caratteristica delle rampe (pianerottoli e gradini), mentre nel caso di scale "monumentali", ogni elemento architettonico rimarrà inalterato (atri di arrivo e partenza, pilastri, cornici, capitelli, gradini, ecc.) adottando uno stretto restauro conservativo.

Impianti

L'installazione d'impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento ed elettrici è consentita purché collocati in zone prive d'interesse architettonico e purché realizzate senza incidere sulla consistenza delle murature portanti.

Intonaci esterni

Nel caso di brani d'intonaco antico, gli stessi vanno considerati secondo le modalità concordate con la Soprintendenza ai Monumenti.

Nelle parti mancanti, o dove l'intonaco antico fosse troppo deteriorato, si potrà eseguire quello nuovo, procedendo con le stesse tecniche e gli stessi materiali preesistenti, ma evidenziando appositamente l'intervento a mezzo di colorazione leggermente diversificata.

L'intonaco dovrà comunque lasciare emergere le parti architettoniche originariamente emergenti, e pertanto lo spessore dell'intonaco dovrà essere attentamente valutato.

Nei casi d'intonaco di tipo comune, a frattazzo, non esistono particolari vincoli di conservazione, tranne che per il colore di cui potrà essere richiesto l'inserimento in pasta secondo i valori cromatici ambientali esistenti.

E' fatto divieto di utilizzare materie plastiche come coloranti.

Per gli intonaci delle facciate esterne, potrà essere ordinato che alla malta da adoperarsi sopra l'intonaco grezzo siano miscelati i colori che verranno indicati per ciascuna parte delle facciate stesse. Per alcune facciate potranno venire ordinati anche i graffiti che si otterranno aggiungendo ad uno strato d'intonaco colorato, come sopra descritto, un secondo strato pure colorato ad altro colore, che poi verrà raschiato secondo i disegni, fino a far sparire il precedente.

Rabbocature che occorressero sui muri vecchi o comunque non eseguiti con faccia vista in malta o sui muri a secco, saranno formate con malta di cemento. Prima dell'applicazione delle malte le connessioni saranno diligentemente pulite e lavate.

Opere in pietra e marmo

Le opere in pietra e marmo dovranno essere ripulite, a mezzo di lavaggi e spazzolature. Le eventuali integrazioni di parti mancanti dovranno essere ridotte al minimo, operando a mezzo di tasselli eseguiti con materiali di grana e natura uguali agli originali.

Nel caso di elementi successivamente deteriorati, si provvederà alla sostituzione con nuovi elementi di caratteristiche formali, dimensionali e d'esecuzione, uguali agli originari.

ALLEGATO IV - TITOLO III DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

(si veda fascicolo allegato)

ALLEGATO V: RIFERIMENTI NORMATIVI DEL TITOLO IV

CAPO 2

- Art. 55 Protezione dal sole: DGR 8745 Art. 5.4; Art. 55 Inerzia Termica: DGR 8745 Art. 5.4;
Art. 57 Isolamento termico e indice di prestazione energetica dell'edificio: DGR 8745 allegato A;
Art. 58 Modalità di certificazione energetica degli edifici e forme di incentivazione: DGR 8745 allegato A4.

CAPO 3

- Art. 62 Ventilazione meccanica: D. Lgs. 311/06 e s.m.i. Allegato I comma 9;
Art. 63 Impianti centralizzati di produzione calore – teleriscaldamento: DGR 8745 art. 6.9;
Art. 64 Sistemi di produzione ad alto rendimento: DGR 8745 art. 6.2;
Art. 65 Contabilizzazione energetica: L. 10/91 art. 26;
Art. 66 Regolazione locale temperatura dell'aria: DGR 8745 art. 6.4;
Art. 69 Efficienza elettrodomestici: Direttiva 92/75/CEE e s.m.i.

CAPO 4

- Art. 70 Produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili: DGR 8745 art. 6.5; D.Lgs. 311/06 e s.m.i. All. I commi 12, 13 L. 244/07 Art. 1 comma 289; D.Lgs 28/2011 e s.m.i. art. 11 comma 1, All III;
Art. 71 Impianti solari termici: D.Lgs 115/2008;
Art. 72 Fotovoltaico: D.Lgs. 311/06 e s.m.i. All. I commi 12, 13 L. 244/07 Art. 1 comma 289; Art. 72 Impianti a biomassa: DGR 8745 art. 6.5;
Art. 74 Geotermia: DGR 8745 art. 6.5.

ALLEGATO VI: TABELLE TEMATICHE DELL'A.S.L. BERGAMO

TABELLA 1.R [DA A.S.L. BERGAMO]: requisiti generali da applicare in ogni caso (edilizia residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, etc.).

Riferimento normativo Regolamento Locale di Igiene tipo (RLI)	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito- obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione etc. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammessa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente sia interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammessa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità E dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Vespaio: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte Pavimento unito e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammessa per locali interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2.R [da A.S.L. Bergamo]:

requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa.

Riferimento normativo Regolamento Locale di Igiene tipo (RLI)	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistente per interventi parziali di ristrutturazione etc. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p>Vespaio areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespaio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva 	Non ammessa	Ammesso: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

TABELLA 1.A [da A.S.L. Bergamo]: COMFORT ACUSTICO

PROBLEMA DI SALUTE	PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI
<p>I disturbi provocati dal rumore costituiscono la forma di inquinamento ambientale più frequentemente percepita dalla popolazione</p> <p>Nell'Unione Europea si stima che il 60% della popolazione è costantemente esposta, durante il giorno, a livelli sonori causati principalmente dal traffico superiori a 55 dB(A) e più del 30% a livelli attorno ai 60 dB(A), intensità che determina effetti negativi sulla salute</p> <p>La sovraesposizione da rumore provoca alterazioni fisiologiche e/o patologiche che variano in funzione delle caratteristiche fisiche del rumore e della risposta dei soggetti esposti.</p> <p>1) Danno extrauditivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disturbi delle attività di vita quotidiana, del sonno e del riposo - Disturbi della comunicazione - Turbe dell'umore fino a disagio psichico - Disturbi dell'apprendimento, riduzione della capacità di attenzione ed elaborazione. Disturbo particolarmente grave per i bambini poiché agisce negativamente sui processi di sviluppo rispetto alle potenzialità reali - Reazioni di stress - Valori ormonali alterati - Ipertensione - Maggior rischio di infarto <p>2) Danno uditivo</p>	<p>La provenienza del rumore può essere da:</p> <p>AMBIENTE ESTERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strada di grande traffico - Autostrada - Ferrovia - Attività industriali - Attività commerciali - Luoghi di divertimento - Strada di grande traffico <p>AMBIENTE INTERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rumore da calpestio - Rumore per via strutturale (partizioni verticali/orizzontali) - Rumore per via aerea - Rumore da impianti 	<ol style="list-style-type: none"> 1 - Verifica zonizzazione acustica e coerenza con zone acustiche in fase di progetto (PdC / DIA) 2 - Valutazione previsionale del clima acustico ove prevista da L. 447/1995 e smi 3 - Recepimento criteri e valori stabiliti dal DPCM 5/12/1997 4 - Corretta progettazione 5 - Corretta realizzazione 6 - Adeguata gestione <p>Punti 1 e 2 – Coerenza con zonizzazione e valutazione revisionale del clima acustico Studio dell'area in rapporto alla tipologia degli insediamenti circostanti che possono essere fonti di possibile inquinamento acustico (es. aeroporto, autostrada, ferrovia, industrie, ecc.)</p> <p>Punto 4 – Corretta progettazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studio dell'orientamento del fabbricato in rapporto alle vicine fonti di rumore - Isolamento esterno involucro - Serramenti a vetri stratificati che garantiscano le qualità prestazionali indicate dalla normativa vigente - Utilizzazione del materiale più adeguato in base alle caratteristiche acustiche richieste <p>Per rumore trasmesso per via aerea e strutturale orizzontale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - corretta distribuzione dei locali in rapporto ai punti più rumorosi dell'alloggio (accessori, bagni, ecc.) - materiale fonoisolante/fonoassorbente adeguato (partizione orizzontale, divisori monolitici di massa) - materiale fonoisolante/fonoassorbente adeguato (partizione orizzontale, divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e strati fonoassorbenti divisori ad elevato fonoisolamento) - installazione divisori per ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e trasmissione sonora laterale <p>Per rumore da calpestio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - idonee pavimentazioni fonoassorbenti (tipo galleggiante) <p>Per rumore trasmesso per via aerea verticale</p> <ul style="list-style-type: none"> - partizione verticale con giunti elastici <p>Per rumore trasmesso da impianti (riscaldamento, condizionamento, ascensori, scarichi idraulici, bagni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di cavedi tecnici - collocare i bagni lontano dalle camere da letto - collocare i WC in corrispondenza alla colonna di scarico - prevedere sciacquoni a doppio scarico - rivestire i tubi con materiale isolante morbido ed elastico - scegliere la tipologia di ascensore più idonea - isolare adeguatamente il vano macchine - installare le macchine su base inerziale sospesa elasticamente <p>Punto 5 – Corretta realizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinamento tra progettista, tecnico del rumore ed esecutore delle opere - Corretta informazione e formazione di tutte le figure coinvolte <p>PUNTO 6 – ADEGUATA GESTIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verifica periodica della funzionalità degli impianti e periodica manutenzione - Tenuta di un registro degli interventi eseguiti

TABELLA 1.A [da A.S.L. Bergamo]: COMFORT ACUSTICO

PROBLEMA DI SALUTE	PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI
<p>I disturbi provocati dal rumore costituiscono la forma di inquinamento ambientale più frequentemente percepita dalla popolazione</p> <p>Nell'Unione Europea si stima che il 60% della popolazione è costantemente esposta, durante il giorno, a livelli sonori causati principalmente dal traffico superiori a 55 dB(A) e più del 30% a livelli attorno ai 60 dB(A), intensità che determina effetti negativi sulla salute</p> <p>La sovraesposizione da rumore provoca alterazioni fisiologiche e/o patologiche che variano in funzione delle caratteristiche fisiche del rumore e della risposta dei soggetti esposti.</p> <p>1) Danno extrauditivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disturbi delle attività di vita quotidiana, del sonno e del riposo - Disturbi della comunicazione - Turbe dell'umore fino a disagio psichico - Disturbi dell'apprendimento, riduzione della capacità di attenzione ed elaborazione. Disturbo particolarmente grave per i bambini poiché agisce negativamente sui processi di sviluppo rispetto alle potenzialità reali - Reazioni di stress - Valori ormonali alterati - Ipertensione - Maggior rischio di infarto <p>2) Danno uditivo</p>	<p>La provenienza del rumore può essere da:</p> <p>AMBIENTE ESTERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strada di grande traffico - Autostrada - Ferrovia - Attività industriali - Attività commerciali - Luoghi di divertimento - Strada di grande traffico <p>AMBIENTE INTERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rumore da calpestio - Rumore per via strutturale (partizioni verticali/orizzontali) - Rumore per via aerea - Rumore da impianti 	<ol style="list-style-type: none"> 1 - Verifica zonizzazione acustica e coerenza con zone acustiche in fase di progetto (PdC / DIA) 2 - Valutazione previsionale del clima acustico ove prevista da L. 447/1995 e smi 3 - Recepimento criteri e valori stabiliti dal DPCM 5/12/1997 4 - Corretta progettazione 5 - Corretta realizzazione 6 - Adeguata gestione <p>Punti 1 e 2 – Coerenza con zonizzazione e valutazione revisionale del clima acustico Studio dell'area in rapporto alla tipologia degli insediamenti circostanti che possono essere fonti di possibile inquinamento acustico (es. aeroporto, autostrada, ferrovia, industrie, ecc.)</p> <p>Punto 4 – Corretta progettazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studio dell'orientamento del fabbricato in rapporto alle vicine fonti di rumore - Isolamento esterno involucro - Serramenti a vetri stratificati che garantiscano le qualità prestazionali indicate dalla normativa vigente - Utilizzazione del materiale più adeguato in base alle caratteristiche acustiche richieste <p>Per rumore trasmesso per via aerea e strutturale orizzontale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - corretta distribuzione dei locali in rapporto ai punti più rumorosi dell'alloggio (accessori, bagni, ecc.) - materiale fonoisolante/fonoassorbente adeguato (partizione orizzontale, divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e strati fonoassorbenti) - installazione divisori per ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e trasmissione sonora laterale <p>Per rumore da calpestio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - idonee pavimentazioni fonoassorbenti (tipo galleggiante) <p>Per rumore trasmesso per via aerea verticale</p> <ul style="list-style-type: none"> - partizione verticale con giunti elastici <p>Per rumore trasmesso da impianti (riscaldamento, condizionamento, ascensori, scarichi idraulici, bagni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di cavedi tecnici - collocare i bagni lontano dalle camere da letto - collocare i WC in corrispondenza alla colonna di scarico - prevedere sciacquoni a doppio scarico - rivestire i tubi con materiale isolante morbido ed elastico - scegliere la tipologia di ascensore più idonea - isolare adeguatamente il vano macchine - installare le macchine su base inerziale sospesa elasticamente <p>Punto 5 – Corretta realizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinamento tra progettista, tecnico del rumore ed esecutore delle opere - Corretta informazione e formazione di tutte le figure coinvolte <p>PUNTO 6 – ADEGUATA GESTIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verifica periodica della funzionalità degli impianti e periodica manutenzione - Tenuta di un registro degli interventi eseguiti

TABELLA 2.A [da A.S.L. Bergamo]: LA QUALITA' DELL'ARIA NEGLI AMBIENTI CONFINATI

FATTORI DI RISCHIO	PROBLEMA DI SALUTE	PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI
<p>Fisici</p> <ul style="list-style-type: none"> - fattori microclimatici (temperatura, umidità, velocità dell'aria, ecc.) - radiazioni non ionizzanti (campi elettromagnetici, raggi uv) - radiazioni ionizzanti (radon) - fibre naturali minerali (amianto) - fibre artificiali (fibre di vetro, lana di roccia, fibre ceramiche) - polveri <p>Chimici</p> <ul style="list-style-type: none"> - formaldeide - fumo di sigaretta - ossido di carbonio - ossidi di azoto - benzene - idrocarburi policiclici aromatici - composti organici volatili - ammoniaca - anidride carbonica <p>Biologici</p> <ul style="list-style-type: none"> - spore fungine - batteri - virus 	<p>malattie acute e croniche</p> <ul style="list-style-type: none"> - sindrome edificio malato - sindrome chimica multipla <p>malattie polmonari</p> <ul style="list-style-type: none"> - asma - bronchiti - alveoliti allergiche <p>malattie cute e mucose</p> <ul style="list-style-type: none"> - dermatiti atopiche - irritazioni - sensibilizzazioni <p>malattie sistema nervoso</p> <ul style="list-style-type: none"> - mal di testa - sonnolenza - vertigini - stanchezza <p>malattie sistema immunitario</p> <ul style="list-style-type: none"> - reazioni allergiche - febbre - febbre da umidificatori <p>malattie infettive</p> <ul style="list-style-type: none"> - legionellosi <p>malattie degenerative</p> <ul style="list-style-type: none"> - tumori 	<p>fattori microclimatici</p> <p>per ventilazione insufficiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - insufficiente areazione primaria - mancanza doppio riscontro d'aria - malfunzionamento sistema trattamento aria - errata collocazione aperture rispetto a fattori esterni di inquinamento - scorretta manutenzione sistemi ventilazione e/o trattamento aria <p>per eccesso di</p> <ul style="list-style-type: none"> - temperatura (caldo - freddo) - umidità relativa <p>emissioni contaminanti chimici e particolato aerodisperso</p> <ul style="list-style-type: none"> - materiali da costruzione - arredo - strumenti da lavoro (fotocopiatrici, stampanti, fax) - materiali di pulizia - hobbistica <p>errata progettazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici (localizzazione, orientamento, involucro, distributivo interno, ecc.) - sistemi di ventilazione <p>scorretta manutenzione</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici - impianti 	<p>obiettivo/requisito di riferimento</p> <ul style="list-style-type: none"> - portata di aria esterna non inferiore a 27 mc/ora per persona, con un ricambio minimo pari a 0,35 vol/ora (ashrae) (62, 1 1999) <p>areazione primaria (porte e finestre chiuse)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ventilazione orizzontale differenziata secondo kapen - finestre autoventilanti o griglie/bocchette regolabili inserite nel serramento - corretta localizzazione aperture rispetto a fattori esterni - di inquinamento (strade ad alto traffico, ecc.) <p>areazione sussidiaria (finestre, porte-finestre)</p> <ul style="list-style-type: none"> - doppio riscontro d'aria (finestre su pareti contrapposte) - rapporto areazione 1/8 - 1/10 della sup. di pavimento con serramento consigliato ad anta ribalta, soprattutto per bagni-cucine <p>areazione artificiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - ventilazione meccanica controllata, condizionamento, impianti aeraulici conformi alle norme UNI 10339 smi <p>corretta progettazione</p> <ul style="list-style-type: none"> -edifici (localizzazione, orientamento, forma, involucro, distributivo interno, ecc.) <p>materiali e arredi certificati (ecolabel)</p> <p>isolare le fonti di emissioni contaminanti chimici (es.: stampanti, fotocopiatrici, fax) in locali areati senza presenza di persone</p> <p>manutenzione periodica</p> <ul style="list-style-type: none"> -edifici -sistemi di ventilazione / trattamento aria - libretto di manutenzione

TABELLA 3.A [da A.S.L. Bergamo]: PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI

FATTORI DI RISCHIO (Fattori personali e culturali)	PROBLEMA DI SALUTE	PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI
<p>Fattori Fisici Strutturali e impiantistici Le condizioni generali delle abitazioni e loro pertinenze costituiscono la causa principale delle cadute</p> <p>Fattori Chimici - Monossido di carbonio - Sostanze caustiche e corrosive - Farmaci</p> <p>Fattori Accidentali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Traumi superficiali - Fratture e schiacciamenti - Lussazione e distorsione degli arti - Trauma cranico - Traumi interni e fratture del tronco - Ustioni - Folgorazioni - Intossicazioni da CO - Avvelenamenti - Lesioni da corpo estraneo - Taglio - Annegamento - Asfissia 	<ul style="list-style-type: none"> - Inadeguata progettazione degli edifici - Qualità del sistema abitativo - Caratteristiche dei materiali - Inadeguata installazione/manutenzione e gestione degli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc.) - Carenza e/o inadeguatezza di sistemi e dispositivi - Scarsa informazione con conseguenti ed inappropriati comportamenti degli abitanti 	<p>Gli aspetti tecnici da valutare già nella fase progettuale sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scale sia interne che esterne all'alloggio dotate sempre di corrimano (anche sui due lati), eseguite con materiali antiscivolo e con corretto rapporto alzata/pedata (si consideri la possibilità di apporre strisce adesive ben fissate con le medesime caratteristiche) - Illuminazione da prevedere in modo sufficiente in tutti i locali, in particolare nei corridoi e sulle scale - Vasca da bagno, vano doccia, WC dotati di maniglione d'appoggio - Pavimenti dei bagni e delle cucine da realizzare preferibilmente con materiale antiscivolo o dispositivi equivalenti allo scopo - Gradini e piani sfalsati: introdurre sistemi e/o dispositivi atti ad evitare cadute - Parapetti: prevedere altezze adeguate ai piani, atte ad evitare l'arrampicamento - Sicurezza impianti e rischio incendio: ottemperanza puntuale e totale alla legislazione vigente (acquisizione del progetto se obbligatorio, CPI e dichiarazione di conformità) - Spazio antistante e senso apertura delle porte: da valutare attentamente in sede di progetto dell'edificio - Area esterna / giardino / cortile: realizzare percorsi atti ad evitare barriere architettoniche ed elementi di inciampo (tombini, dislivelli, arredi di giardino, ecc.) - Inferriate / cancelli pedonali e carrali, recinzioni: garantire idonei ancoraggi e manutenzione degli impianti automatici di apertura / chiusura - "fai da te": prevedere adeguati spazi dedicati allo scopo - Superfici vetrate trasparenti o traslucide: impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo e sicuro, tale da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura (anche con utilizzo di pellicole di sicurezza soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente)

ALLEGATO VII - DECRETO REGIONALE “DDG 12678 DEL 21/12/2011 - LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR”

(si veda fascicolo allegato)