



COMUNE DI INARZO

- Provincia di Varese

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento 2024

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 9/12/2021

Approvato con con delibera di Consiglio Comunale n°..... del

Testo con articoli modificati

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. DANIELE MONCIARDINI

Il Professionista Incaricato

Arch. BARRA GIUSEPPE

MARZO 2024

Le modifiche apportate al testo del regolamento vigenete sono evidenziate come segue:

In colore rosso con testo barrato per le parti soppresse ~~testo eliminato~~

In colore blu con sottolineatura per le parti integrative testo aggiunto

1.21 PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della l.r. 7/2017.

1.22 PIANO INTERRATO

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

1.23 SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

1.24 SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

1.25 NUMERO DEI PIANI

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

1.26 ALTEZZA LORDA

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m).

1.27 ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

1.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

l'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

L'altezza dei fabbricati dovrà essere verificata nel rispetto delle seguenti modalità

Al fine di tenere conto della situazione orografica del territorio, in cui parte dei terreni risultano acclivi, si ritiene opportuno definire la seguente modalità di verifica dell'altezza dei fronti dell'edificio e conseguentemente dell'altezza dell'edificio (H), i cui limiti sono stabiliti dalle norme del Piano delle Regole del PGT per ciascun ambito.

Nel caso in cui il sedime dell'edificio poggi su un terreno inclinato, considerando come tale un terreno in cui su almeno uno dei lati il terreno naturale presenti un dislivello tra i due spigoli principali che delimitano il lato non inferiore a 50 cm., per la verifica dell'altezza dell'edificio si terrà conto del dislivello tra i diversi spigoli del sedime del fabbricato secondo le seguenti prescrizioni.

Il calcolo dell'altezza del fabbricato sarà definito detraendo dall'altezza reale di ogni fronte la differenza tra la quota del terreno naturale in corrispondenza dello spigolo del fabbricato posto alla quota più elevata e la quota in corrispondenza dello spigolo posto alla quota più bassa, considerando gli spigoli che delimitano gli estremi del perimetro del sedime del fabbricato e non quelli intermedi lungo i lati delle facciate esterne del sedime del fabbricato. L'altezza di ogni fronte calcolata secondo le specifiche di cui al punto precedente dovrà rispettare il limite massimo di altezza ammesso per ciascuna zona.

Ai fini della sistemazione del terreno nell'intorno del fabbricato si definisce quota zero la quota media del terreno relativa al sedime del fabbricato in progetto, considerando la media aritmetica delle quote degli spigoli del perimetro del fabbricato.

1.29 ALTEZZA UTILE (HU)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m).

Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

1.30 DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

1.31 VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

1.32 EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Articolo 35 **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché di ristrutturazione integrale degli edifici (compresa la demolizione e ricostruzione) o il cambio di destinazione d'uso che interessino le porzioni di edificio dei locali a contatto, anche parziale con il terreno, e che comportino destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone, dovranno essere progettati e realizzati seguendo criteri e modalità costruttive tali da conseguire la riduzione all'esposizione al gas radon, garantendo il rispetto dei limiti normativi previsti dalla vigente legislazione e dai relativi regolamenti, ed in particolare dei valori medio annuale della concentrazione definiti dall'art. 12 del D.Lgs 101/2020 per le abitazioni e per i luoghi di lavoro.
2. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina nonché del vespaio aerato.
3. In caso di interventi sugli edifici esistenti il progetto dovrà essere corredato da una relazione tecnica contenente il risultato delle misurazioni effettuato da un tecnico abilitato, e sulla scorta di tale rilievo dovranno essere adottate le soluzioni realizzative, facendo riferimento a quelli individuate dalle linee guida emanate da Regione, volte a conseguire la riduzione dell'esposizione al gas radon nel rispetto dei limiti normativi.
4. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida" è asseverata dal progettista in fase di presentazione del progetto, e dal Direttore dei Lavori, in fase di presentazione della SCIA per l'agibilità.
5. Ad ultimazione dei lavori dei lavori dovranno essere condotte le opportune misurazioni volte a certificare il rispetto dei limiti normativi per i locali a contatto con il terreno in cui è prevista la permanenza di persone.
6. Per gli interventi che prevedono il recupero dei locali seminterrati ad uso abitativo ai sensi della L.R. 7/2017, il progetto dovrà prevedere, ai sensi del comma 3 dell'art. 3, la realizzazione delle misure tecniche correttive finalizzate alla rimozione del gas radon, qualora presente, o, ove ciò non fosse possibile, l'adozione di una o più misure tecniche correttive adottabili, finalizzate alla mitigazione o al contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali.
7. Le disposizioni dell'articolo 3 della l.r. 7/2017, si applicano anche agli interventi di recupero dei piani terra esistenti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, fatte comunque salve le esclusioni previste dallo stesso articolo 8 della l.r. 18/2019.
8. Per gli interventi di cui al precedente comma 6, l'Ufficio Tecnico è tenuto a trasmettere all' ATS territorialmente competente copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/2001 corredata dell'attestazione dell'avvenuta realizzazione delle misure tecniche di cui al punto precedente.
9. Le misure tecniche correttive dovranno essere rispettose delle delle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate da Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, nonché delle ulteriori disposizioni normative e regolamentari intervenute successivamente finalizzate a definire corrette procedure da adottare per la rimozione, o il contenimento dell'accumulo di gas radono all'interno dei locali.
10. In particolare dovranno essere messe in atto le opportune misure tecniche sulla scorta dei seguenti criteri:
 - Limitare l'infiltrazione del gas radon negli edifici, assicurando l'ermeticità delle superfici a contatto con il terreno;
 - Adottare sistemi costruttivi funzionali a mettere in depressione il terreno sotto l'edificio (quali realizzazione di drenaggio o di nuovo vespaio)
 - Realizzazione di condotte atte a garantire l'aerazione naturale dei locali per l'espulsione verso l'esterno a distanza dalle pareti finestrate o al di sopra della copertura

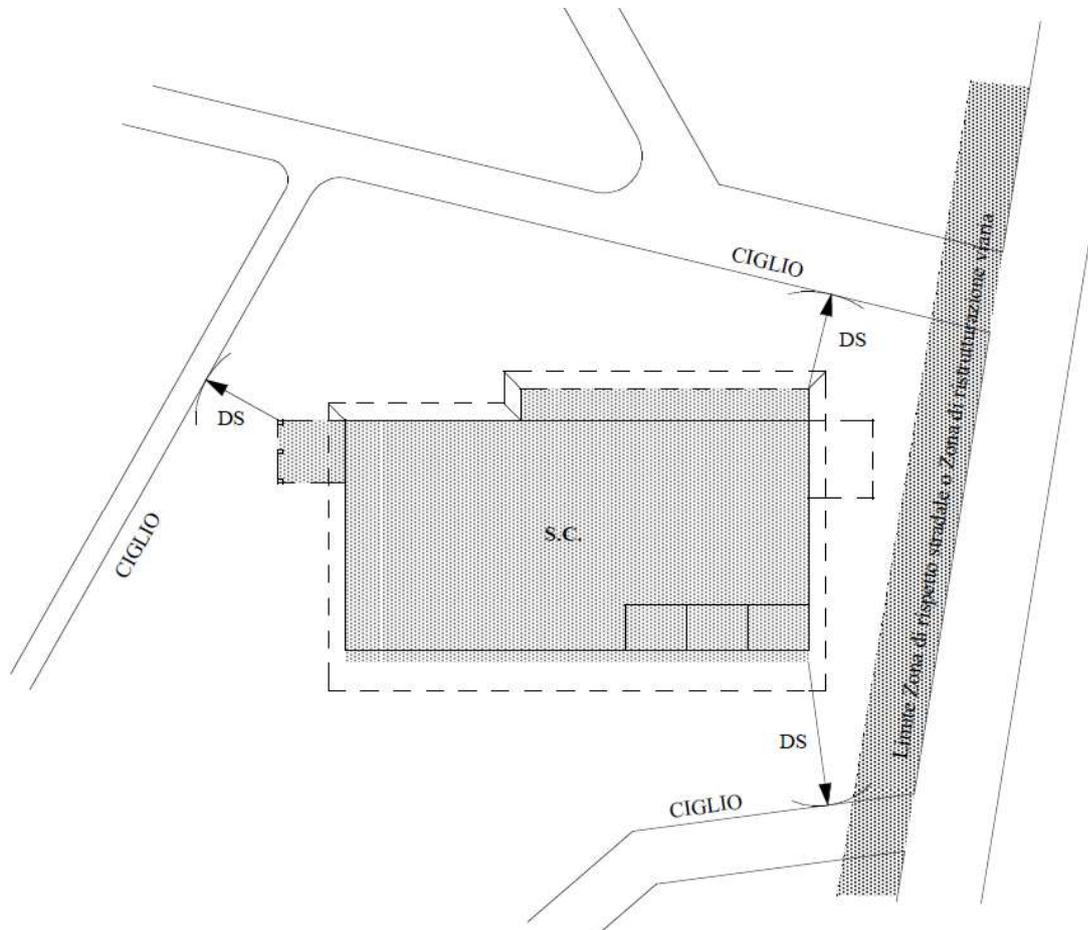
- Adozione di mezzi di ventilazione automatici per l'estrazione, mediante opportune condotte, ed il ricambio dell'aria nei locali nel caso in cui la ventilazione naturale (anche mediante condotte) non risulti sufficiente a garantire l'allontanamento del gas ed il rispetto dei parametri di legge
- 11. A seguito dell'avvenuto recupero dei locali seminterrati a uso abitativo, anche comportante la realizzazione di autonome unità, deve essere effettuata e completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro ventiquattro mesi dalla presentazione della segnalazione certificata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001. Con gli esiti di tale misurazione occorre conseguentemente integrare la documentazione presentata a corredo della segnalazione certificata.
- 12. Qualora dalla misurazione risulti che i livelli di gas radon sono superiori ai livelli di riferimento stabiliti dall'articolo 12 del decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101, dovrà essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive, di cui al comma 3, per conseguire il risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione, i cui esiti devono essere trasmessi ad ulteriore integrazione della documentazione di cui al periodo precedente al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli di riferimento.
- 13. Nel caso di mutamento d'uso senza opere di locali seminterrati da destinare ad uso abitativo, è obbligatorio effettuare misurazioni delle concentrazioni di radon per verificare il rispetto dei livelli massimi di riferimento di cui all'articolo 12 del d.lgs. 101/2020. La relazione tecnica contenente il risultato della misurazione di cui all'articolo 19, comma 4, del medesimo decreto è allegata alla comunicazione al comune di cui all'articolo 52, comma 2, della l.r. 12/2005. In caso di superamento dei valori massimi di riferimento di cui al primo periodo devono essere adottate misure correttive per la riduzione dell'esposizione al gas radon e si deve procedere ad ulteriori misurazioni al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli.

Articolo 36 SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

36.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente.
2. Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di ristrutturazione e/o ampliamento, si applicheranno norme del presente regolamento fermo restando che per esigenze tecniche documentabili saranno ammesse deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene purchè le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari
3. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
4. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali, a esclusione dei servizi igienici e relativi alle altezze dei locali, ai vespai e alle intercapedini, agli spazi di servizio, definiti nel presente articolo si applicano, salvo specifiche regolamentazioni, anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia residenziale pubblica e per altre particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

8. In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti. In caso di presenza di "fascia" di rispetto stradale individuata nella tavola di azionamento, l'arretramento della recinzione dovrà seguirne il limite interno.



39.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

1. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme del PGT relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo che prevedono una distanza minima dal confine paria alla metà dell'altezza massima degli edifici, o parte di essi, per la parte prospiciente al confine con un minimo di mt. 5,00 misurata in forma radiale dal perimetro del fabbricato, rispetto ai confini di proprietà.
2. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 mt, rispetto a quella minima di zona indicata nelle norme di PGT, in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.
3. Gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente, (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia).

4. Per gli interventi nel centro storico e nei nuclei di antica formazione come individuati dal PGT deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano di recupero che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati sul sedime originario, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.
5. Gli edifici possono esser realizzati a confine nei seguenti casi:
 - a) Ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente
 - b) Ove è intercorso un accordo con i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere sotto documentato mediante scrittura privata registrata, da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, ed in caso di vendita dell'immobile, l'accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico, e regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del richiedente.
 - c) in caso di intervento congiunto tra le due proprietà con progetto unitario che preveda la realizzazione di edifici accessori a confine in aderenza, realizzati anche in tempi differenti.
6. E' altresì ammessa una distanza inferiore a 5,00 mt. per la realizzazione degli edifici accessori, previo accordo con i proprietari confinanti, con le medesime modalità prescritte al comma 5.b), nel rispetto delle distanze tra i fabbricati di cui all'art. 39.1.4, nonché delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali.
7. Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

39.4 Distanze dei fabbricati dai confini tra differenti ambiti urbanistici

1. Il confine che divide le zone destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico da quelle del tessuto urbano residenziali, produttive o commerciali, nonché di quelle agricole, è da equiparare a confine di proprietà e pertanto dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 39.3 che regolano le distanze dei fabbricati dai confini; non si applicano inoltre le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine.
2. Ai fini del presente articolo il confine urbanistico tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a quelli a destinazione residenziale e terziaria, commerciale, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà, è da equiparare a confine di proprietà e pertanto dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 39.3.
3. Gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti (escluso il sopralzo) dovranno rispettare una distanza di mt. 3,00 dal confine urbanistico che divide una zona del tessuto urbano (residenziale, produttiva o terziaria) dalle zone extraurbane (agricole, boschive o naturali), ~~anche se facenti parte del medesimo mappale o della medesima proprietà.~~
4. Nel caso il terreno della medesima proprietà sia diviso dal confine di zona tra gli ambiti del tessuto urbano residenziale e le zone agricole, e nella porzione che ricade negli ambiti del tessuto urbano sia presente, o sia previsto dal progetto di nuova edificazione, un edificio principale di abitazione, gli edifici accessori e le pertinenze potranno essere realizzati al confine di zona, entro la parte afferente al tessuto urbano residenziale, e non si applicheranno le disposizioni di cui al comma 3.

**CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO
PAESAGGISTICO**

Articolo 67 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Il Comune promuove il recupero urbano e la riqualificazione delle aree e/o degli edifici ai fini della tutela della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica
2. È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
3. Gli interventi di recupero ovvero di nuova costruzione devono essere puntualmente inseriti nel contesto urbano esistente.
4. Il Comune ha facoltà di dettare le opportune prescrizioni in tal senso. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
5. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio. Il proprietario dovrà provvedere alla conservazione degli edifici ed in particolare alla manutenzione per conservare in sato di decoro gli elementi esterni quali:
 - a) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
 - b) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
 - c) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
 - d) impianti.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.
7. Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.
8. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, se necessario, disinfestazione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
9. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
10. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in

sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

11. Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.
12. Il Sindaco o il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
13. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
14. L'installazione in genere di impianti sugli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico.
15. Gli edifici accessori dovranno avere un aspetto decoroso ed essere realizzati con caratteri costruttivi, materiali ed elementi di finitura simili a quelli dell'edificio principale. Sono vietati manufatti in lamiera e materiali plastici o assimilabili, ed in genere con pannelli e materiali di risulta (ancorchè tavole di legno).

Articolo 68 FACCIAE DEGLI EDIFICI CHE PROSPETTANO SUGLI SPAZI PUBBLICI

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi ad esse funzionalmente integrate, e, preferibilmente, con sviluppo omogeneo e non frastagliato.

Articolo 79 SISTEMAZIONE DEL TERRENO DI PERTINENZA E MURI DI SOSTEGNO

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.
2. Per la rimodellatura del terreno finalizzata alla sistemazione delle aree di pertinenza del fabbricato sono ammessi movimenti di terra di limitata entità. Il soprizzo del terreno, mediante riporti di terra o altre sistemazioni, non dovrà superare 100 cm. misurata nel punto più elevato, rispetto alla quota zero del terreno come indicata all'art. 1.28. (Ai fini della sistemazione del terreno nell'intorno del fabbricato si definisce quota zero la quota media del terreno relativa al sedime del fabbricato in progetto, considerando la media aritmetica delle quote degli spigoli del perimetro del fabbricato).
3. Al fine di ricreare un andamento naturale del terreno sistemato, limitando la percezione del dislivello tra i piani, la sistemazione dovrà prevedere la creazione di adeguati profili di raccordo con pendenze non superiore a 30° e con la creazione di eventuali strutture di contenimento la cui sporgenza dal terreno alla base non sia superiore a 50 cm.
4. La sistemazione generale del terreno di pertinenza degli edifici non potrà comunque comportare riporti di terra o altre sistemazioni che comportino un innalzamento superiore a 100 cm. rispetto alla quota del terreno naturale (quale verifica puntuale e non quale media della modifica delle quote del terreno naturale)
5. ~~In tal caso~~ Nel caso sia necessario realizzare muri per il sostegno ~~di per la sistemazione di terreni con elevata pendenza, o a seguito di scavi di sbancamento scoscesi o per la formazione di è ammessa la realizzazione di terrapieni, non possono avere di~~ altezza non superiore a m 2.00.
6. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni ", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.
7. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.
8. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.
9. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.
10. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.
11. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

Articolo 80 BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale,

Articolo 89 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. La disciplina generale relativa ai materiali e alle tecniche costruttive degli edifici è regolamentata dalle norme di settore riportate nell'Allegato C, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme diretta applicazione sul territorio regionale*, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, alle quali si rimanda.

Articolo 90 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:
 - a) Pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a 2,40 m. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.
 - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;
 - c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
 - d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile,
 - e) prefabbricati, in legno o altro materiale comunque non di risulta, destinato unicamente al ricovero degli animali di affezione.
 - f) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. ~~5,00~~ **6,00** ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20. Il superamento dei limiti dimensionali comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio quale permesso di costruire o altro titolo abilitativo
4. Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile