Comune di Borgo a Mozzano

Regolamento Edilizio

Allegato n. 2

Disposizioni per le opere di sistemazione delle resedi dei fabbricati

Luglio 2016

INDICE GENERALE

Art. 1 Disposizioni generali
§1 Prescrizioni per l'inserimento delle opere nel contesto
§2 Prescrizioni per interventi su resedi a comune o condominiali
§3 Deroghe consentite

Art.2 Piantumazioni nelle resedi dentro i centri abitati
§1 - Disposizioni generali
§2 - Prescrizioni per la sicurezza

Art. 3 Recinzioni delle resedi e dei terreni
§1 Tipologie delle recinzioni da utilizzare e disposizioni relative
§2 Prescrizioni per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate
§3 Tipologie non conformi
§4 Interventi di qualità
§5 Prescrizioni per aree soggette ad esproprio o "zone bianche"
§6 Prescrizioni per la sicurezza stradale

Art. 4 Delimitazioni delle resede e dei terreni
§1 Tipologie delle delimitazioni e disposizioni relative

Art. 5 Muri di contenimento ed opere di contenimento
§1 Interventi di qualità
§2 Prescrizioni per le muratura di sostengo esistenti
§3 Prescrizioni per la riqualificazione di murature di sostengo da ritener "incongrue"
§4 Tipologie con tecniche naturalistiche (bioingegneria)

Art. 6 Pavimentazioni
§1 Interventi di qualità
§2 Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate
§3 Prescrizioni per le pavimentazioni da realizzare su suolo pubblico

Art. 7 Piscine pertinenziali
§1 Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilati
§2 Prescrizioni per la sicurezza

Art. 8 Vasche ornamentali
§1 Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilati

Art. 9 Cisterne e vasche accumulo acqua
§1 Vasche accumulo per risparmio idrico

Art. 10 Scannafossi

Art. 11 Forni pertinenziali e barbecue
§1 Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Art. 12 Pensiline (tettoie a sbalzo)
§1 Prescrizioni per le pensiline aggettanti su suolo pubblico
§2 Tipologie generali prescritte
§1 Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Art. 13 Parcheggi privati e autorimesse pertinenziali
§1 Criteri generali per la progettazione
§2 Criteri per i centri di matrice antica ed assimilati
§3 Prescrizioni per gli accessi ad area pubblica dei parcheggi
§4 Deroghe alla dotazione dei parcheggi pertinenziali

Art. 1 - Disposizioni generali

Ai soli fini di applicazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento si indicherà di seguito con il termine "**resede"** l'area pertinenziale di un edifico, sia esso di nuova costruzione che esistente.
Nel progettare la sistemazione della resede e le opere pertinenziali, generalmente realizzate nelle stesse come accessori a servizio dell'edificio principale, si dovrà seguire quanto specificato nei successivi articoli e nei relativi paragrafici, oltre che rispettare le particolari disposizioni dello strumento urbanistico e dalle leggi nazionali e regionali in materia, allo scopo di prevedere un'adeguata gestione degli spazi scoperti cercando di uniformare i vari interventi in modo omogeneo, utilizzando tipologie simili e compatibili tra di loro senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici e manufatti di qualsiasi natura essi siano, realizzati in modo disomogeneo.
Il progetto e la realizzare delle opere indicate nel successivi articoli, oltre a dover osservare i criteri generali indicati nei paragrafi del presente articolo, dovrà osservare quelli specifici riportati nei relativi articoli.
Si dovranno inoltre rispettare le disposizione dettate dal Codice civile per quanto riguarda i diritti di terzi e delle distanze dalla sede stradale eventualmente prescritte dal Codice della Strada, ottenendo preventivamente alla loro realizzazione i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada, per i tratti prospicienti la stessa.
Nei casi in cui l'opera costituisca corpo fabbrica dovranno essere osservate le specifiche disposizioni relative alle distanze stabilite dallo strumento urbanistico vigente per la zona omogenea nella quale si realizza l'intervento.

§1 - Prescrizioni per l'inserimento delle opere nel contesto

Gli interventi, i manufatti e le opere indicate nel presente allegato dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno pertanto essere coerenti con i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, adeguandosi, per quanto possibile, alle particolari caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e con le tipologie presenti nel contesto territoriale in cui si inserisce l'intervento.
Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.
Nel caso siano presenti dei manufatti incongrui, così come definiti all'art. 69 del Regolamento edilizio e non adeguati ai criteri sopra indicati, dovrà essere sempre prevista la rimozione o l'adeguamento con la sostituzione, secondo i criteri indicati nel suddetto articolo. In particolare si dovrà evitare l'inserimento di elementi estranei ed incongrui utilizzando, nell'esecuzione delle opere, le tipologie presenti in maniera prevalente nella zona d'intervento.
Generalmente nell'eseguire interventi edilizi nelle resedi, si dovrà limitare al massimo lo sbancamento del terreno e le variazioni del piano di campagna originario.
Nel caso in cui ciò non sia possibile per motivi tecnici dovuti all'inderogabile esigenza di garantire la stabilità delle opere, soprattutto da un punto di vista sismico, si dovrà comunque prevedere una sistemazione finale dell'area tale da ricreare, per quanto possibile, la morfologia del piano di campagna originario, anche con l'uso di terreno di riporto o in alternativa realizzare una sistemazione utilizzando la tradizionale soluzione a poggio, in modo da ridurre al massimo le altezze dei muri di sostegno.
Di questa particolare scelta progettuale si dovrà dare dettagliata indicazione negli elaborati grafici del progetto presentato.
Nella realizzazione degli interventi nelle resedi, generalmente, si dovrà evitare l'abbattimento di alberi definiti come monumentali dallo strumento urbanistico e dello specifico allegato al presente regolamento al quale si rimanda.
Per quanto riguarda i manufatti e le opere privi di rilevanza edilizia che sono generalmente realizzati nella resede, si rimanda a quanto indicato in modo specifico all'allegato n. 3 e ai relativi articoli.

§2 - Prescrizioni per gli interventi su resedi a comune o condominiali

Gli interventi ed opere indicate nel presente allegato realizzate nei condomini o negli edifici in multiproprietà, dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche, tipologie e cromie, sia che siano realizzati nelle parti a comune che in quelle ad uso esclusivo.
Ciascun intervento di sistemazione della resede successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato, nel rispetto dei criteri sopra indicati.

§3 - Deroghe consentite

Per tutti quei casi in cui si presentino situazioni particolari a seguito delle quali le disposizioni indicate nel presente allegato non sono comunque realizzabili per evidenti motivi, sono ammesse deroghe, purché espressamente richieste al S.U.E., che le dovrà autorizzare con specifico atto una volta valutate le motivazioni da parte del richiedente e del progettista incaricato.
La deroga dovrà seguire le modalità previste dall'art. 10 del Regolamento Edilizio.

Art. 2 - Piantumazioni nelle resedi dentro i centri abitati

Le piantumazioni e la sistemazioni vegetazionali da realizzare nelle resede dei fabbricati esistenti o di quelli nuovi sono interventi liberi, che hanno rilevanza solo agricola e non edilizia e dovranno comunque seguire i criteri sotto indicati se ricadenti dentro i centri abitati.
Le piantumazioni devono prevedere l'utilizzo di piante autoctone, così come indicate nello specifico allegato n. 4 al presente regolamento, o con le essenze prevalenti nel contesto territoriale in cui si trovano e cercando sempre di valorizzare gli elementi vegetazionali di pregio già esistenti.
In generale si devono privilegiare le piante a foglia caduca, che rendono più adeguato la funzione di ombreggiamento estivo e facilitare l'irraggiamento invernale rispetto a quelle sempre verdi.
Nelle piantumazioni di nuove essenze e nella sostituzione delle esistenti si dovrà scegliere una collocazione adeguata nell'area di pertinenza, valutando lo sviluppo che avrà nel tempo la pianta e il conseguente impatto che potrà avere anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi e delle aree pubbliche adiacenti.
Tale indicazione non è da considerarsi valida per le siepi di confine e per tutto le essenze a basso fusto come ad esempio gli ulivi. Rimane obbligo il rispetto di quanto previsto nell'allegato n. 5 per le piante esistenti classificate come alberi monumentali.

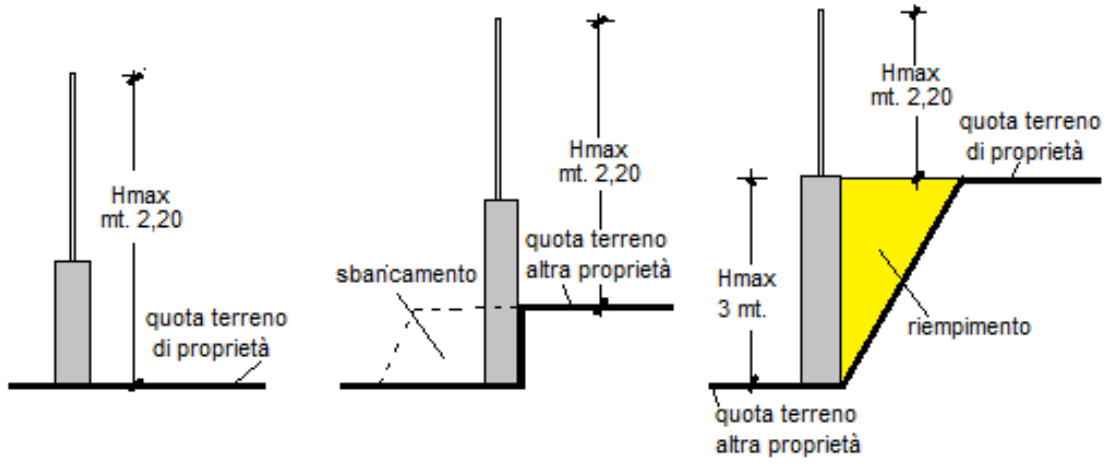
§1 - Prescrizioni per la sicurezza

All'interno dei centri abitati e in adiacenza a strade e aree pubbliche i proprietari di essenze vegetali dovranno sempre e comunque garantire un adeguato controllo dello sviluppo vegetazionale delle essenze vegetali, con periodiche potature che ne contengano lo sviluppo in altezza in modo fa evitare futuri pericoli alla pubblica incolumità e a quella dei terreni e fabbricati propri e confinanti.
Si dovranno rispettare sempre nelle piantumazioni le distanze stabilite dal codice civile e quelle stabilite dal codice delle strada.
Nel caso di situazioni di rischio per la pubblica incolumità, il servizio comunale competente potrà ordinare al proprietario dell'essenza vegetali la potatura o il taglio definitivo, previa preventiva comunicazione di avvio del procedimento e di contestuale diffida.

Art. 3 - Recinzioni delle resedi e dei terreni

In attuazione della competenza demandata direttamente dalle disposizioni normative del Regolamento urbanistico vigente si indicano di seguito i criteri e le regole da seguire per la realizzazione o la modifica delle recinzioni degli immobili di qualsiasi tipo nel territorio, siano essi occupati o meno da fabbricati. Il presente articolo tratta tutte quei manufatti che vengono realizzati con opere in muratura o comunque di rilevanza edilizia, allo scopo di impedire il libero accesso agli immobili da parte di persone, mezzi o animali, oltre che ad individuare i confini e i limiti delle proprietà private.
Le recinzioni delle proprietà private e pubbliche dovranno essere realizzate, oltre che seguendo i criteri generali indicati nel precedente articolo 1, rispettando quelli indicati di seguito.
Generalmente le recinzioni devono avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui si collocano e nel caso siano realizzate su aree di pertinenza dei fabbricati, dovranno ben inserirsi nel contesto ed essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio principale uniformandosi per quanto possibile alle cromie, alle tipologie ed ai materiali con cui è costruito il fabbricato.
Nella costruzione delle nuove recinzioni si dovrà inoltre tenere conto degli allineamenti e delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente presente nel territorio circostante o sulla stessa via. Quelle realizzate in ampliamento alle recinzioni esistenti dovranno riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie, ovviamente se realizzate con tipologie conformi alle presenti disposizioni.
Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati, realizzati su un unico lotto o lotti adiacenti, devono essere corredati da recinzioni omogenee (tipo, dimensioni, materiali e colori).
Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta nella relazione illustrativa.
Nella costruzione di nuove recinzioni non si dovrà superare l'altezza massima complessiva di mt. 2,20 da misurarsi rispetto al piano strada o di campagna del terreno da recintare. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta.

Modalità di misurazione dell'altezza delle recinzioni



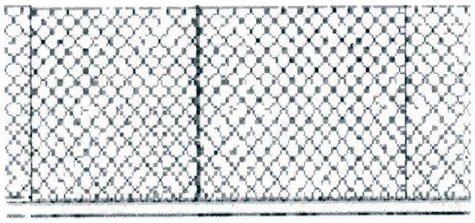
Le parti murate delle recinzioni, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacate e tinteggiate con le tipologie e cromie indicate al presente regolamento creando un'adeguata armonia con l'ambiente circostante. Qualora nelle recinzioni sia necessario inserire gli armadi o i vani per contatori degli impianti, questi dovranno essere ubicati all'interno della recinzione o nello spessore della stessa senza sporgere oltre il suo limite esterno.
La loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità cromatica e formale con le medesime recinzioni.
L'altezza massima delle varie tipologie di recinzione riportate di seguito può essere superata solo in quei casi, adeguatamente dimostrati con la presentazione del titolo edilizio, in cui la maggiore altezza sia una caratteristica tipologica diffusa nella località di intervento.

§1 - Tipologie delle recinzioni da utilizzare e disposizioni relative

Nel territorio comunale sono presenti numerose tipologie di recinzioni, realizzate nel corso dei secoli, sia dentro che fuori dei centri abitati Queste recinzioni si possono far riepilogare sommariamente nelle categorie indicate nei punti successivi, nei quali sono stabiliti i relativi criteri da seguire per poterle realizzare o modificare. Si ritengono comunque adeguate tutte le recinzioni antiche esistenti documentabili come tipologie tradizionali, anche se non rispondenti alle categorie di seguito indicate.

a) <u>Recinzione in rete con pali metallici murati a terra o su cordolo di base</u>

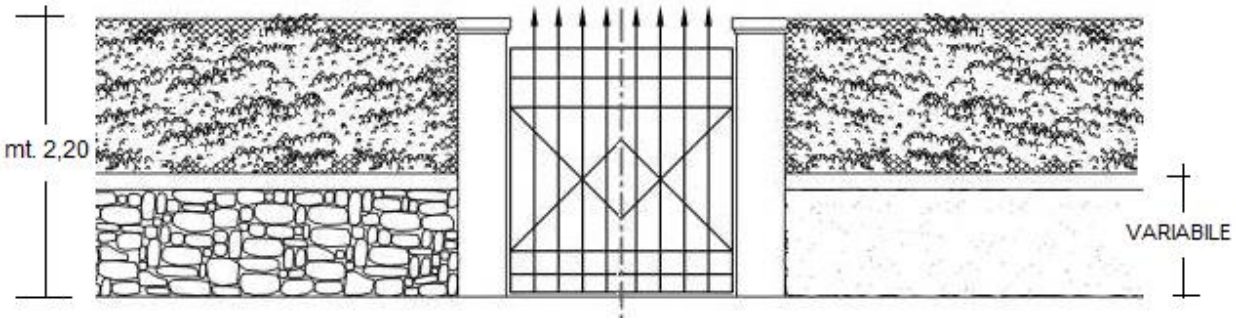
Questo tipo di recinzione che rientra tra le opere di rilevanza edilizia, è particolarmente presente nel territorio comunale. Dovrà essere realizzata di altezza non superiore a ml. 2,20, misurata alla sommità dei paletti di sostegno, che dovranno essere di modesta sezione. Il cordolo di collegamento tra i vari palletti o al quale i paletti stessi sono fissati, dovrà essere realizzato di altezza e spessore modesto evitando di superare i 15 cm. fuori terra.
Per la realizzazione del cordolo si potranno utilizzare anche elementi prefabbricati adeguatamente infissi o murati nel suolo. In questa tipologia di recinzione si posso inserire cancelli pedonali e carrabili, da realizzare utilizzando esclusivamente la stessa rete fissata a profilati in ferro adeguatamente gangherati a pali verticali in profilato di ferro di sezione quadrata o circolare, generalmente di dimensioni superiori, murati a terra. In alternativa si possono inserire anche cancelli realizzati completamente in ferro saldato a disegno semplice, adeguatamente verniciati dello stesso colore della rete e dei pali di sostegno dello stessa.
Tutti i paletti e gli altri elementi in ferro dovranno essere adeguatamente verniciati di colore verde o marrone, anche se sono zincati. La sezione del paletto metallico generalmente è di forma detta a " T " o tonda di modesto diametro non superiore a cm 6.
La realizzazione di cordoli o murature di Collegamento dei vari paletti di altezza superiore ai cm 15 costituisce di fatto la Tipologia di recinzione mista con muratura Bassa di sui al successivi paragrafi.



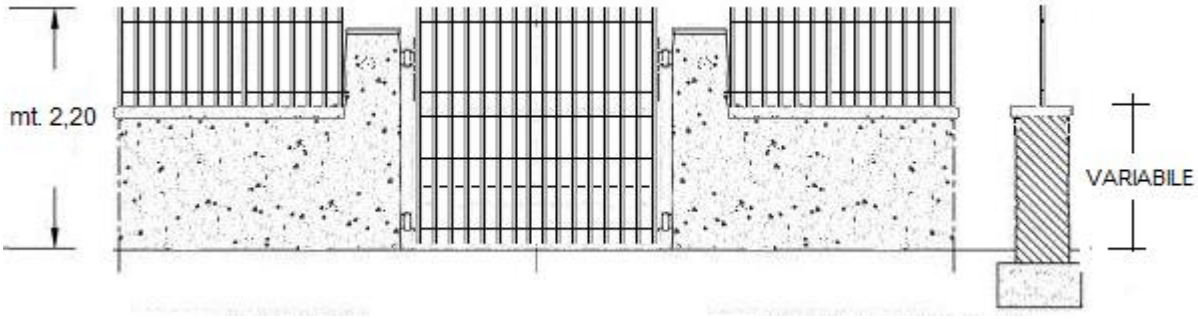
pali in ferro e rete con cordolo

b) <u>Recinzione bassa in muratura con soprastante ringhiera metallica o rete</u>

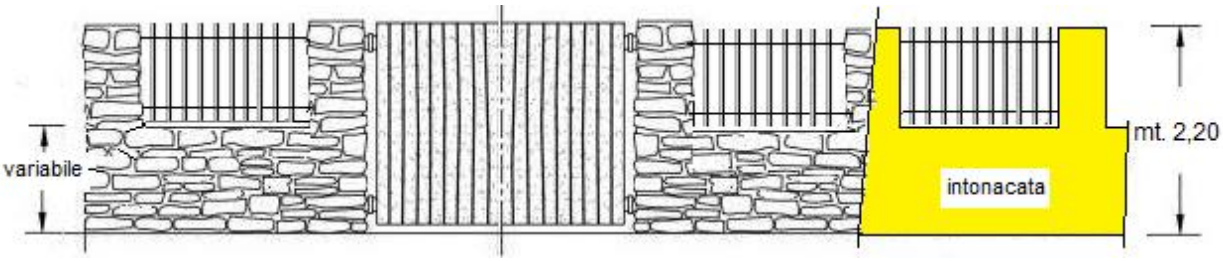
Generalmente l'altezza della parte bassa in muratura non è superiore a mt. 1,00, sono comunque ammesse altezze superiori in particolare nei casi di recinzioni realizzate su terreni in pendenza, ai quali si dovranno raccordare seguendone l'andamento altimetrico.
Per questo particolare tipologia di recinzione sono generalmente previste le seguenti finiture: faccia vista in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio e di quanto stabilito per le cromie dal presente regolamento, trattamento a "raso sasso", sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale.
La parte superiore potrà eventualmente essere intercalata da pilastrini in muratura a sostegno della ringhiera o della rete, realizzati con le stesse tipologie costruttive e le stesse rifiniture della muratura sottostante e posti ad adeguata distanza, creando una adeguata simmetrica.
La ringhiera dovrà avere un disegno semplice o seguire disegni rappresentanti tipologie tradizionali locali. L'altezza complessiva massima della recinzione realizzata con questa tipologica totale massima è stabilita in mt. 2,20 misurati secondo i criteri sopra indicati.



Recinzione in muratura bassa con sovrastante rete metallica, con o senza siepe



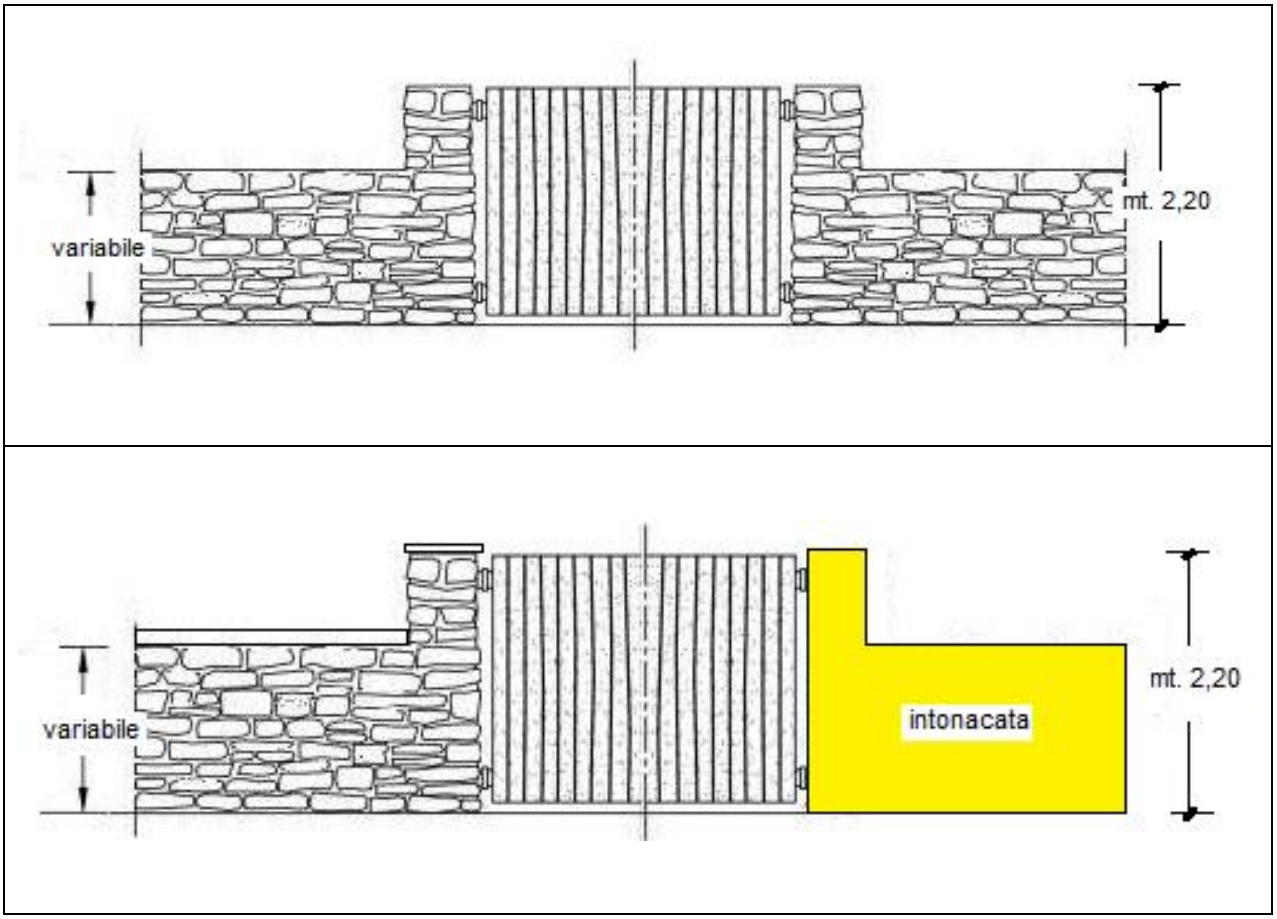
Recinzione in muratura bassa con sovrastante ringhiera o cancellata



Recinzione in muratura bassa con colonnine a sostegno delle ringhiera

c) Recinzione bassa in muratura piena

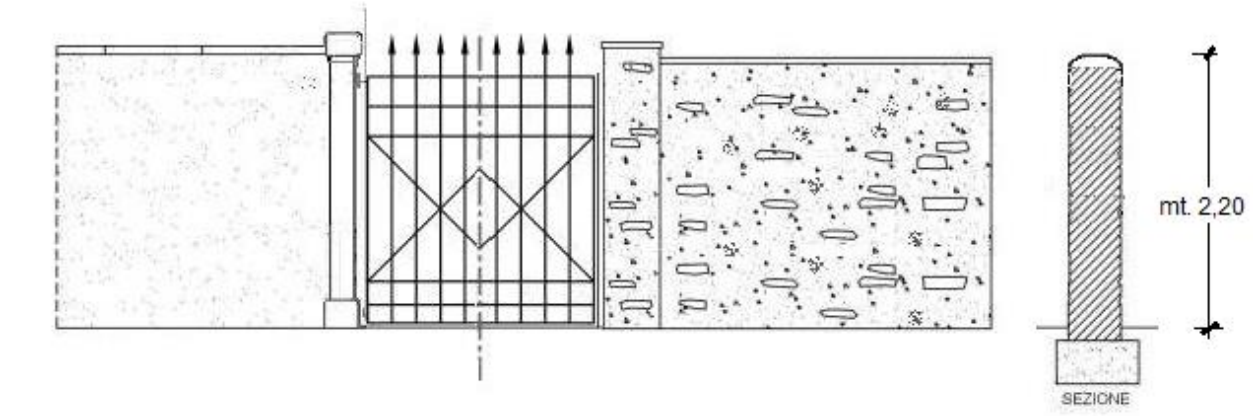
Questo particolare tipo di recinzione viene utilizzate più che per recintare per delimitare porzioni della stessa proprietà o viene abbinata alla installazione di una siepe di altezza superiore a ridosso della stessa la quale ed è presente in varie parte del territorio comunale.
Anche per questo particolare tipologia di recinzione sono generalmente previste le seguenti finiture: faccia vista in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed e di quanto stabilito per le cromie dal presente regolamento, trattamento a "raso sasso", sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale.

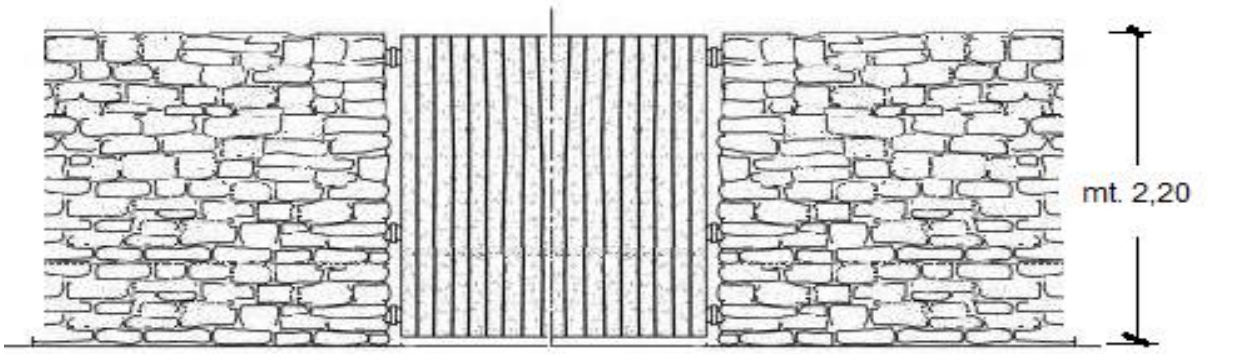


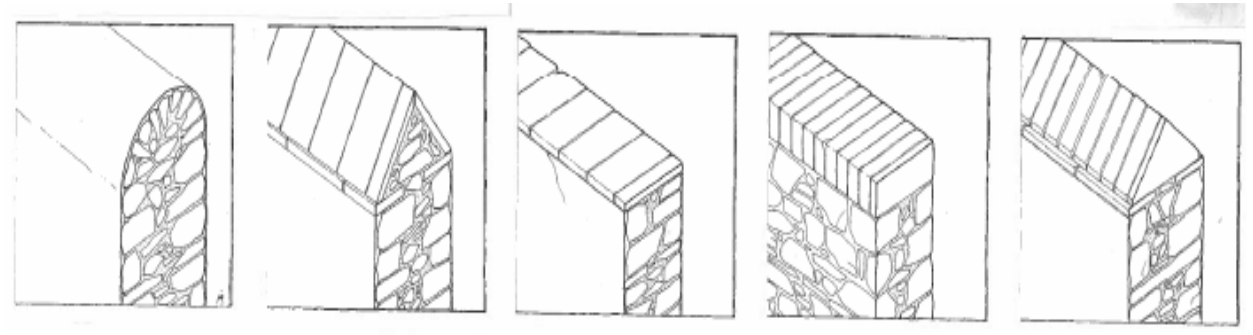
d) Recinzione alta in muratura piena definita "CHIUSA"

Questo tipo di recinzione particolarmente presente nei centri di matrice antica ha generalmente un'altezza massima di mt. 2,20. Tale altezza può essere superata solo in quei casi, adeguatamente dimostrati con la presentazione del titolo edilizio, in cui la maggiore altezza sia una caratteristica tipologica diffusa e si voglia pertanto perseguire l'esigenza architettonica di mantenere una continuità con i fronti murati esistenti.
Negli interventi edilizi che le riguardano dovranno essere mantenute o risanate adeguatamente quelle esistenti.
Si ritiene possibile realizzare nelle chiuse esistenti aperture per l'installazione di cancelli pedonali o carrabili, di larghezza massima strettamente necessaria a permettere il passaggio.
Tali aperture dovranno essere realizzate utilizzando le tipologie tradizionali indicate dal presente regolamento ed adeguate alle caratteristiche della stessa recinzione.
E' possibile la realizzazione di nuove, l'ampliamento delle esistenti o la ricostruzione allo scopo di consolidamento.

Anche per questo particolare tipologia di recinzione sono generalmente previste le seguenti finiture: faccia vista in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed e di quanto stabilito per le cromie dal presente regolamento, trattamento a "raso sasso", sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale.
Rimane obbligo realizzare la nuova chiusa seguendo comunque le tipologie già presenti nel luogo d'intervento, mentre per l'ampliamento e ricostruzione dell'esistente si dovrà riprendere la stessa tipologia.



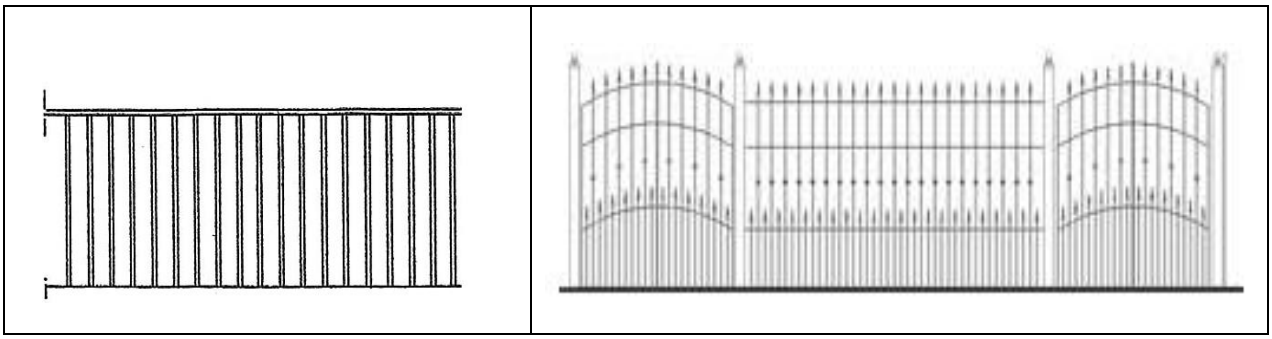




Tipologie delle sommità delle chiuse

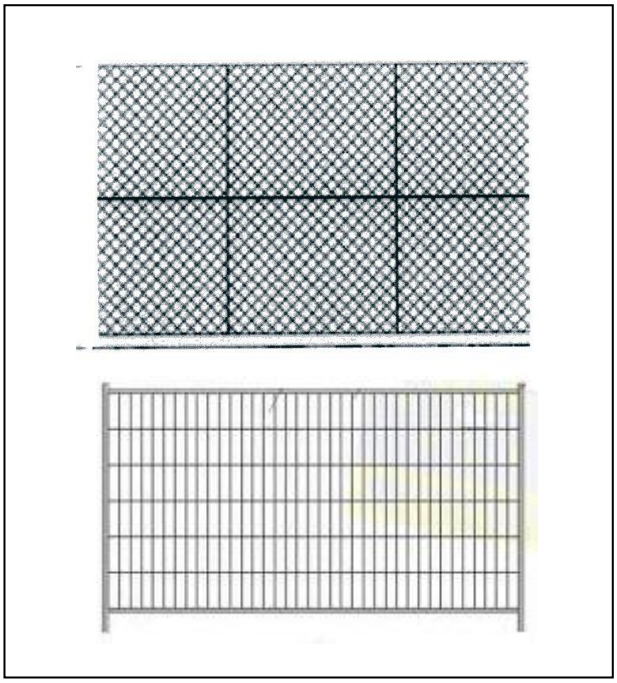
e) Ringhiere di recinzione o cancellate

Questo tipo di recinzione generalmente definita come “ringhiera” viene realizzata in sommità o in combinazione con una sottostante o adiacente muratura di altezza variabile. In alcuni, ma rari casi per quanto riguarda il territorio comunale, è presente nei centri di matrice antica, come forma di “calcellata“ quando costituisce l’intera altezza della recinzione. La ringhiera generalmente ha un’altezza variabile in quanto condizionata dalla sottostante muratura sulla quale si poggia, con la quale non dovrà superare l’altezza complessiva di mt. 2,20. Nel caso di cancellata si ritiene che l’altezza massima realizzabile debba essere fissata in mt. 2,20. Si riportano di seguito alcuni esempi non esaustivi delle tipologia in esame:



f) Per le zone destinate ad attività produttive

Nelle zone produttive di nuova edificazione o di completamento sono ammesse anche le recinzioni costituite da grigliata metallica.
La disposizioni sopra riportata non è applicabile nei casi in cui la zona produttiva oggetto d’intervento rappresenti comunque un esempio di tipologia di matrice antica per la quale si devono applicare i criteri indicati nell’allegato estetica e qualità del presente regolamento; non siano presenti recinzioni di particolare valore tradizionale, che in questo caso vanno preservate o almeno ricostruite con le stesse caratteristiche.
La grigliata potrà essere posizionata direttamente a terra o su muratura o cordolo di cemento armato, ma l’altezza complessiva non potrà comunque superare i mt. 2,20, misurata coni criteri indicati al precedente paragrafo §1.



§2 - Prescrizioni per le resedi dei fabbricati di “Matrice antica” od assimilate

Nei centri abitati, così come delimitati dal Regolamento Urbanistico e in tutte le altre zone ed immobili del territorio comunale, nelle quali sono applicate le disposizione di tutela di cui all’Allegato n. 1, si applicano le seguenti prescrizioni per quanto riguarda gli interventi e le opere da realizzate come recinzione della resede o dei terreni.
I muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati.
Non è consentito l'abbattimento di recinzioni in muratura originali o comunque di valore storico in quanto tipologia tradizionale e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia, così come non è consentito l'abbattimento delle originarie e caratteriste recinzioni alte in muratura (dette chiuse), presenti in modo rilevanti in tutto il territorio comunale.

E' comunque ammessa la realizzazione di aperture nelle sopra indicate recinzioni per l'inserimento di cancelli pedonali o carrabile la cui realizzazione sia necessaria per realizzare un accesso alle aree pubbliche.
I nuovi cancelli dovranno essere realizzati generalmente in ferro lavorato e verniciato, seguendo esempi di tipologie tradizionali presenti nel territorio interessato o comunque come indicato nel presente regolamento nello specifico capitolo e paragrafo della qualità.
Nelle parti verticali delle murature tagliate per l'inserimento del cancello, si dovrà realizzare una adeguata riquadratura della muratura esistente o dovranno essere inseriti adeguati elementi verticali in muratura o di altre tipologie che riprendano le caratteristiche i materiali e le cromie tradizionali, che ben si inseriscano con la recinzione esistente anche per quanto riguarda le cromie e le rifiniture.
Le nuove recinzione dovranno essere realizzate seguendo le tipologie indicate nei precedenti paragrafi, selezionando quella più adeguata ed omogenea con quanto già presente nella località d'intervento. Generalmente per le porzioni antistanti le aree comunali, si dovrà privilegiare la soluzione in muratura con o senza ringhiera in ferro verniciato, tra quelle sopra riportate.
Non è generalmente consentito realizzare recinzioni in muratura o permanenti nelle aree e corti a comune all'interno dei centri di matrice antica.

§3 - Tipologie non conformi

Sono generalmente considerate tipologie e quindi "**manufatti incongrui"**secondo i criteri indicati nell'art. 69 del Regolamento edilizio le recinzioni realizzate nei seguenti modi:
- blocchi di calcestruzzo lasciati a vista;
- muri in cemento armato lasciato a vista;
- ringhiere metalliche zincate a caldo e non verniciate;
- ringhiere verniciate di colori particolari non adeguati alle cromie tradizionali e a quelle del fabbricato principale;
- elementi prefabbricati in pannelli cementizi;
- teli ombreggianti fissati ai pali o alle ringhiere delle recinzioni;
- elemento o pannelli in plastica ad imitazione di vegetazioni sempreverdi;

Nei casi di realizzazione o presenza di questi tipi di recinzioni, per quanto di competenza del presente regolamento, il responsabile del S.U.E. potrà, per motivi di decoro pubblico, ordinare la rimozioni o l'adeguamento, previo preventivo avvio del procedimento e contestuale diffida, indicando un adeguato tempo per provvedere prima dell'emissione della ordinanza.

§4 - Interventi di qualità

Sono considerati interventi di qualità l'abbinamento della piantumazione di siepi a fianco delle recinzioni di qualsiasi categoria, così come indicate nel successivo paragrafo §5, con esclusione delle chiuse. Questo per il fatto che, con questa particolare soluzione, si favorisce di fatto la creazione di una adeguata barriera naturale di occultamento alla vista ed soprattutto un valido e naturale ostacolo alle possibili emissioni dannose, quali rumori e polveri, verso la strada pubblica o le altre proprietà, soprattutto se provenienti da attività produttive. Sono inoltre ritenuti interventi di qualità la piantumazione di alberi di alto fusto posti a filare lungo i confini della resede, allo scopo di occultare alla vista dalle viabilità pubbliche gli impianti tecnologici particolarmente impattanti degli stabilimenti produttivi o per creare, come per le siepi, barriere che abbattono o almeno mitigano gli effetti delle emissioni provenienti dalle attività produttive stesse.

§5 - Prescrizioni per aree soggette ad esproprio o "zone bianche"

Generalmente nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti, non sono realizzabili nuove recinzioni in muratura, sia essa alta o bassa, ma sono ammesse solo le tipologie facilmente assimilabili alle delimitazioni facilmente rimovibile come le siepi, le recinzioni in pali e rete, così come descritte nei successivi articoli.

§6 - Prescrizioni per la sicurezza stradale

In prossimità degli incroci o delle curve cieche delle strade pubbliche nella quali sia presente un traffico veicolare, le recinzioni dovranno essere realizzate di dimensioni e tipologie tali da non ostacolare la visibilità della circolazione e da non pregiudicare la sicurezza del traffico e in generale per tutta la recinzione che fronteggia una strada pubblica l'ente proprietario della stessa potrà, caso per caso, indicare particolari prescrizioni sulle modalità costruttive per conseguire le suddette finalità, tenendo in considerazione le tipologie indicate dal presente regolamento.
Nei casi in cui la recinzione da realizzare o da modificare sia prospiciente strade con discreto traffico veicolare e sia previsto l'inserimento di un nuovo accesso carrabile o la modifica di uno esistente, la recinzione dovrà essere realizzata di forma tale da consentire la visibilità dell'accesso per chi sta transitando sulla strada comunale da una distanza almeno pari a quella di un adeguato spazio di frenatura calcolato secondo i criteri del codice della strada per la velocità consentita nel tratto di strada interessato all'accesso. Le pensiline eventualmente inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane.
Le ringhiere installate sui muri di recinzione o comunque sui confini di proprietà devono essere realizzate a norma di sicurezza per bambini, per tutti i soggetti con limitate capacità motorie e anziani, al fine di non arrecare alcun danno a pubblici percorsi. Quelle adiacenti alle strade pubbliche non possono sporgere oltre lo spessore del muro di cinta di base.

Art. 4 - Delimitazioni delle resedi e dei terreni

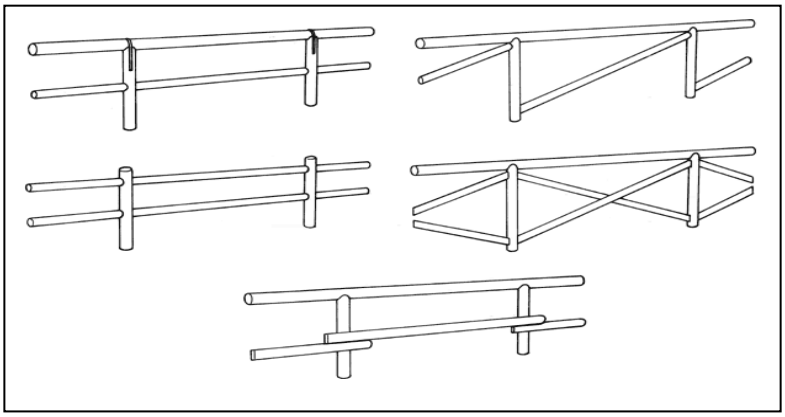
Si considerate semplici delimitazioni delle proprietà, quei manufatti privi di rilevanza edilizia, secondo i criteri stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali e di quelli indicati nell'allegato n. 3 al Regolamento edilizio, che acquistati a libero mercato o realizzati assemblando materiali specifici semplicemente infissi o appoggiati al suolo, senza realizzare alcuna opera che possa avere rilevanza edilizia, servono a impedire il libero accesso agli immobili da parte di persone, mezzi o animali, oltre che ad individuare i confini e i limiti delle proprietà private.

§1 Tipologie delle delimitazioni e disposizioni relative

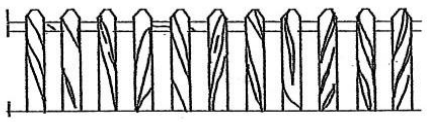
Le delimitazioni trattate nel presente articolo si possono sommariamente riassumere nelle sotto elencate tipologie e la loro installazione nel territorio del comune di Borgo a Mozzano dovrà comunque avvenire nel rispetto dei criteri indicati nei relativi punti.

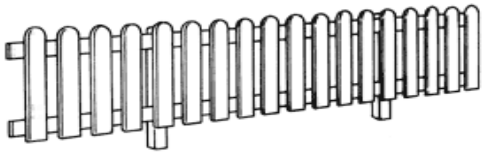
a) Palizzate e staccionate

Sono considerate "**palizzate**" le delimitazioni delle proprietà o parti di questa costituite generalmente da pali infissi nel terreno, composte da correnti orizzontali e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti, altezza tipica di ml. 1,00/1,50 o più correnti orizzontali e costituisce di fatto più una delimitazione che una vera e propria recinzione in quanto non impedisce il passaggio se non abbinata a siepi sempreverdi. Sono generalmente realizzate con pali naturali o levigati tondi o quadrati adeguatamente fissati tra di loro di dimensioni modeste (media cm 10 di diametro).
I pali di legno dovranno essere mantenuti naturali o verniciati utilizzando i colori verde o marrone. Fanno parte di questo tipo di recinzione anche le staccionate in legno costituite da elementi verticali posti a distanza uniforme tra di loro, fissati agli elementi orizzontali di collegamento. Si riportano di seguito alcuni schemi grafici a titolo di esempio non esaustivo.



Sono considerate “**staccionate”** le delimitazioni realizzate con elementi verticali fissati a poca distanza tra di loro su elementi orizzontali di sostegno, che servono ad impedire il libero accesso agli immobili da parte di persone, mezzi o animali, oltre che ad individuare i confini e i limiti delle proprietà private.



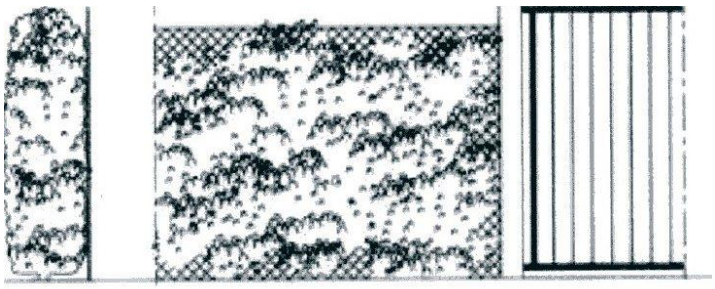


b) Delimitazioni con elementi prefabbricati

Sono sempre ammesse le delimitazioni delle proprietà o parti di queste con elementi prefabbricati, poggiati sul terreno o sulla pavimentazione, o infissi singolarmente nel terreno, posti a distanza tra loro, senza che sia installato niente di collegamento, salvo piccole catene in ferro. E’ un esempio la chiusura delle strade private con due paletti e la catena amovibile di collegamento, oppure il posizionamento lungo i perimetri dell’area da delimitare di elementi di arredo posti a distanza tra di loro, come ad esempio: fioriere, i così detti “panettoni”, paletti in ferro verniciato collegati con catena.

c) Siepi sempreverdi e delimitazioni con essenze vegetali

Rientra nelle delimitazioni anche la piantumazione di siepi sempreverdi secondo i criteri di seguito indicati, anche se installate in aderenza alla recinzioni di qualsiasi tipologia essa sia, con esclusione delle chiuse, sia installata in modo autonomo sul perimetro del confine della resede o del terreno o anche all’interno dello stesso per delimitare porzioni. Si prescrive che per realizzazione di questo tipo di delimitazione siano utilizzate esclusivamente specie arbustive autoctone. Le siepi o le alberature istallate dovranno essere adeguatamente mantenute in buono stato vegetazionale ed essere, in particolare, periodicamente potate per mantenerle in ordine e non creare fastidio alle proprietà confinanti e alle aree pubbliche adiacenti.



Siepe sempre verde abbinata ad altri elementi di recinzione

siepe perimetrale isolata

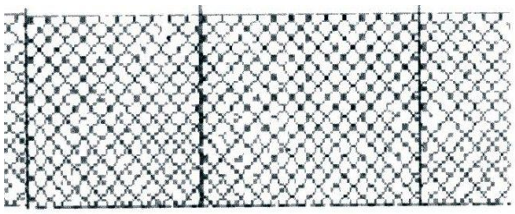
d) Delimitazioni in pali di legno infissi nel terreno con rete senza cordolo a terra

Questo tipo di delimitazione particolarmente presente nel territorio comunale extraurbano deve essere realizzata di altezza non superiore a ml. 2,20, misurata in sommità dei pali, con i pali di sostegno di diametro variabile e mantenuto entro il massimo di cm. 15. I pali di legno dovranno essere mantenuti naturali o verniciati utilizzando i colori verde o marrone. In queste delimitazioni si posso inerire cancelli pedonali e carrabili, da realizzare utilizzando sempre la rete e elementi in legno adeguati e appositamente gangherati a terra o ai pali verticali.

Si possono realizzare anche cancelli utilizzano adeguati elementi in legno verticali ed orizzontali, mantenendo la stessa altezza massima stabilita per la recinzione ed adeguatamente verniciati con le stessa cromia dei pali di sostegno della recinzione.

e) Delimitazione in rete con pali metallici senza cordolo a terra

Questo tipo di delimitazione, particolarmente presente nel territorio comunale, ha l'altezza tipica non superiore a ml. 2,20, misurata alla sommità dei paletti di sostegno che dovranno essere di modeste dimensioni. In queste delimitazioni si posso inerire cancelli pedonali e carrabili, da realizzare utilizzando sempre la rete e profilati in ferro adeguati e appositamente gangherati a pali verticali in profilato di ferro a sezione quadrata o tonda di dimensioni superiori fissati a terra. In alternativa si possono inserire anche cancelli realizzati completamente in ferro saldato a disegno semplice, adeguatamente verniciati dello stesso colore della rete e dei pali di sostegno dello stessa. I pali di ferro dovranno essere adeguatamente verniciati di colore verde o marrone, anche se sono zincati. La sezione del paletto metallico generalmente è di sezione detta a " T " o tondo;



pali in ferro infissi al suolo e rete

Art. 5 - Muri di sostegno ed opere di contenimento

Nei casi in cui sia necessario costruire nuovi muri di sostegno si dovranno seguire le modalità costruttive ed i criteri generali indicati nel precedente articolo 1 e quelli specifici indicati di seguito.
Nel progettare la sistemazione esterna della resede o dei terreni con il piano di campagna in forte pendenza, i muri di sostegno che si andranno a realizzare, sia per opere di sbancamento che per quelle di riempimento, generalmente non dovranno superare l'altezza massima fuori terra del paramento esterno di mt. 1,50 e dovranno essere intervallati da terrazzamenti di larghezza non inferiore a m. 2 o di larghezza uguale a quella dei terrazzamenti esistenti, così da creare una sistemazione dell'area con andamento uniforme.
Le sistemazione dei terreni realizza con queste modalità costituisce intervento di qualità. Sono fatti salvi da questa prescrizione i muri di sostegno realizzati per:

- costruzione delle le rampe di accesso a locali interrati;
- sostenere terreni naturali esistenti di altezza superiore a mt. 1,50, conseguenza di interventi di sbancamenti realizzati per la costruzione di fabbricati, parcheggi, strade od altre opere edilizie;
- per realizzare gli scannafossi verticali necessari all'isolamento delle murature del fabbricato dalla infiltrazioni provenienti dal terreno adiacente;
- nei casi in cui non sia possibile per motivi di spazio a disposizione nel lotto d'intervento, prevedere la sistemazione con terrazzamenti aventi le caratteristiche sopra indicate.

Nel caso di interventi all'interno di aree di pertinenza di fabbricati esistenti o nei centri di matrice antica, i paramenti esterni dei nuovi muri di sostegno costruiti in muratura dovranno essere realizzati con l'utilizzo di materiali tradizionali uguali o simili a quelli presenti nel territorio nel quale si trova l'intervento e dovranno essere generalmente uniformati alle tipologie presenti nei fabbricati adiacenti o esistenti nell'area di intervento. Nella scelta delle tipologie dei materiali e delle cromie per la costruzione di muri di sostegno necessari alle sistemazioni delle resedi dei nuovi fabbricati, si dovrà seguire il criterio di adeguarsi ed uniformarsi a quelle del fabbricato principale e quelle previste per le recinzioni in muratura se eventualmente previste.
Non si ritiene siano d'applicare per la costruzione di muri di sostegno le norme sulle distanze per le recinzioni previste dal Codice della strada nei territori posti fuori dei centri abitati, nei casi in cui i muri di sostegno siano realizzati, a valle o sotto il livello della carreggiata stradale o nei casi in cui il nuovo muro vada ad occupare spazi e volumi già occupati dal terreno naturale.

§ 1 - Interventi di qualità

Si considerano tipologie di qualità utilizzate nella costruzione delle opere di sostegno nelle resedi ed anche nei terreni destinati ad uso agricolo nei quali vengono eseguiti interventi di modifica delle quote del terreno, di sistemazioni in genere ed anche di consolidamento riportate di seguito.
Tutte le opere di sostegno realizzate in muratura verticale, anche con getto di calcestruzzo armato, che prevedano il paramento esterno lasciato a vista, realizzato con pietra locale o simile, murata e stuccata con paramento di profondità tale da riprendere esteticamente la tipologia dei "muri a secco" trattati di seguito.

Muri a secco di contenimento e di confinazione di proprietà, realizzati interamente mediante l'accatastamento di pietre locali, senza l'uso di malte leganti e di altezza modesta e non superiore a mt. 1,50.

§2 - Prescrizioni per le murature di sostegno esistenti

Qualora i muri di sostegno esistenti realizzati in pietra locale, murata con malta o di tipologia a secco, si trovino nelle condizioni di dover essere consolidati per motivi di instabilità con interventi di parziale o totale ricostruzione, dovranno essere ripristinati fedelmente nel loro aspetto visibile (paramento esterno e copertina), raccordandoli adeguatamente con le parti rimaste integre.
Sono ammesse nella ricostruzione l'utilizzazione di tipologie costruttive con materiali diversi per necessità statiche per la parte interna, non visibile.
Nella ricostruzione del paramento esterno o dell'intero muro si dovrà riutilizzare, la stessa tipologia costruttiva e dovrà essere riutilizzata tutta la vecchia pietra ancora in buono stato di conservazione integrando le parti mancanti con pietra dello stesso tipo o comunque simile.
Nel caso sia necessario realizzare interventi di ampliamento della loro consistenza, sia in altezza che in lunghezza, il paramento esterno e le parti visibili dovranno essere realizzate utilizzando le stesse tipologie costruttive e gli stessi materiali o altri simili a quelli esistenti.

§3 - Prescrizioni per la riqualificazione di murature di sostegno da ritenersi "incongrue"

Tutte le murature di sostegno esistenti realizzate con blocchi di calcestruzzo (dette bozze), dovranno essere oggetto di intervento di riqualificazione, prevedendo uno dei seguenti interventi:

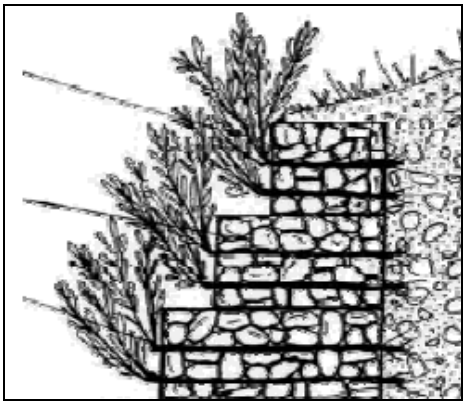
- totale demolizione e ricostruzioni con le tipologie e modalità previste dal presente regolamento e nel rispetto delle norme antisismiche;
- intonacatura completa e la tinteggiatura del paramento esterno visibile, utilizzando le tipologie tradizionali indicate nel presente regolamento, con le stesse soluzioni cromatiche degli edifici adiacenti o limitrofi e comunque nel rispetto della specifica tabella cromatica facente parte integrante del presente regolamento.
- realizzazione di un rivestimento in pietra locale del paramento esterno alla muratura di bozze esistente, utilizzano in particolare la soluzione della finta muratura a secco o di quella di altre murature tradizionali in pietra poste nelle immediate vicinanze.

Nei soli casi in cui le modalità sopra indicate non siano realizzabili per motivi tecnici ed in particolare statici, da dimostrare e giustificare adeguatamente alla presentazione del titolo edilizio o della richiesta di deroga ai sensi del presente regolamento, è ammesso come intervento di riqualificazione l'occultamento del paramento esterno mediante una adeguata collocazione di essenze vegetali sempre verdi antistanti, anche rampicanti e del loro mantenimento o il rivestimento con pietre di basso spessore incollate al paramento verticale, purché siano utilizzati tipi e cromie simili a quelle delle pietre locali.

§4 - Tipologie con tecniche naturalistiche (bioingegneria)

Sono consentite in tutto il territorio comunale, con esclusione dei centri di matrice antica, le opere di sostegno realizzate con i metodi detti della "Bioingegneria" delle quali, di seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo andiamo ad indicare alcuni tra i più utilizzati. Per la realizzazione di queste particolari tipologie di opere di sostegno si dovranno applicare le specifiche disposizioni tecniche e costruttive, che garantiscano la loro stabilità e quella del pendio sul quale vengono realizzate. Nell'utilizzazione di queste tecniche si dovrà generalmente progettare la sistemazione dell'opera di sostegno prevedendo altezze e le pendenze simili a quelle dei terrazzamenti naturali presenti nel zona, cercando di ricreare lo stesso andamento e un adeguato raccordo con gli stessi. Inoltre i paramenti verticali dovranno essere adeguatamente rinverditi.

a) **<u>Gabbioni di pietra</u>** realizzati in loco con l'utilizzo di pietra locale e gabbie di contenimento in acciaio zincato o verniciato, con contestuale inserimento di adeguate essenze vegetali per il rinverdimento naturale:



b) **<u>Terre rinforzate</u>** o anche dette "terre armate", realizzate con tessuto geotessile, in cui il paramento esterno viene realizzato mediante il rivestimento della superficie del rilevato con reti in fibra naturale di juta, agave o cocco e successivamente inerbito con idrosemina, miscelata adeguatamente con sostane organiche, oppure realizzate con geogriglie in combinazione con reti in fibra naturale ed anche con casseri metallici a perdere, nel caso di versanti con pendenze superiori ai 45 gradi.

c) **<u>Palificate di sostegno</u>** dette anche “palificate vive di sostegno” che costituiscono una evoluzione delle palizzate semplici. Queste possono essere di tipologia ad una parere o palificate doppie, con soluzione a gradoni.

d) **<u>Soluzioni miste</u>** che consistono nell’utilizzazione di opere di sostegno abbinando tipologie diverse tra quelle sopra indicate, come evidenziato a titolo di esempio nelle foto riportate sotto:

Art. 6 - Pavimentazioni

Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere generalmente mantenute permeabili e preferibilmente a verde, mediante interventi di giardinaggio, compreso il prato o per la produzione degli ortaggi.
E' sempre ammessa l'installazione delle pavimentazioni prive di rilevanza edilizia trattate nell'Allegato n. 3, purché realizzate con i criteri indicati nello stesso.
Nelle resedi del territorio del comune di Borgo a Mozzano è generalmente ammessa la presenza di opere di pavimentazione con rilevanza edilizia per realizzare: aiuole, marciapiedi, percorsi pedonali o carrabili, parcheggi di sosta e pavimentazioni per altre utilizzazioni necessarie per la fruizione della resede. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali e tipologie simili e cromie adeguate a quelle del fabbricato principale o di altre pavimentazioni già presenti nella resede nella quale vengono inserite.
Nella realizzazione delle pavimentazioni si dovranno rispettare i limiti di permeabilità stabiliti dallo strumento urbanistico vigente e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
Le pavimentazioni impermeabili non potranno superare il 75% del lotto di pertinenza e negli interventi da realizzare si dovranno rispettare le specifiche disposizioni dettate dal vigente Regolamento urbanistico relative al contenimento della impermeabilizzazione del suolo (art. 111.bis).
Solo nei casi in cui si intervenga su resedi già pavimentate prima dell'entrata in vigore della Delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 230/95, non si dovrà tener conto del limite sopra indicato, ma si potrà comunque ricostruire, se necessario, la stessa superficie pavimentata esistente senza aumentarla.
Nei casi in cui la situazione preesistente alla suddetta delibera, superi già il 75% non è ammessa la realizzazione di ulteriore pavimentazione impermeabile.
Per i criteri da seguire sulla possibilità di considerare permeabile una pavimentazione, si rimanda a quelli indicati dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

§1 - Interventi di qualità

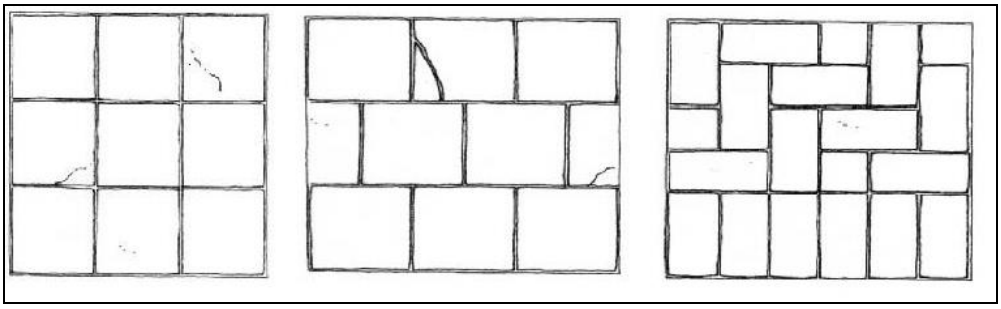
Costituiscono interventi di qualità, quelli si seguiti elencati:

- rifacimento della pavimentazione di una resede che va a diminuire la superficie impermeabile rispetto allo stato attuale, nei casi in cui si sia già superato già 75%;
- la pavimentazioni realizzate con grigliati armati, in particolare da utilizzare come viabilità interna o aree di sosta;
- le pavimentazioni realizzate in pietra locale, secondo le tipologie tradizionali prevalenti nella località di intervento individuate secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento.

§2 - Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico tradizionale dovranno essere generalmente mantenute e conservate nei loro caratteri originari con adeguati interventi di rifacimento. Nel rifacimento si dovrà riutilizzare tutto i materiale originario ancora in buono stato di conservazione integrandolo con nuovo delle stesso tipo. Il rifacimento dovrà seguire la stessa modalità e tipologia costruttiva.
Per gli ampliamenti di pavimentazioni esistenti, si dovrà realizzare la nuova pavimentazione con la stessa tipologia tradizionale esistente, usando i criteri indicati sopra per il rifacimento.
Nel caso di oggettiva impossibilità a recuperare la pavimentazione originaria, da dimostrare adeguatamente alla presentazione del titolo edilizio o della comunicazione di esecuzione dei lavori, si potrà sostituirla con materiali e tipologie costruttive simili o comunque costituirle con quelle tradizionali presenti nella località di intervento, sempre di pregio.

In particolare si potrà derogare al rifacimento negli interventi che prevedano la realizzazione di idonei percorsi per creare l'accessibilità a persone disabili che debbano utilizzare la resede.

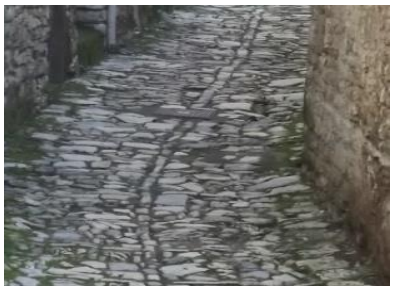


pavimentazione in cotto

pavimentazioni in pietra

§3 - Prescrizioni per le pavimentazioni da realizzare su suolo pubblico

Il Comune può concedere con apposita autorizzazione del Servizio comunale competente, la pavimentazione di porzioni di aree pubbliche per la creazione di marciapiedi ad uso pubblico, di intercapedini e scannafossi necessari all'isolamento delle murature dei fabbricati, purché di larghezza interna non superiore a m. 0.80 e a condizione che tali vani sia lasciati liberi da ogni utilizzazione. In questi casi il comune si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini e/o scannafossi per il passaggio di tubi, cavi e simili delle reti di distribuzione dei pubblici servizi.
Può essere autorizzata l'installazione di griglie di areazione anche su aree pubbliche purché siano carrabili e abbiano caratteristiche da non costituire pericolo per i pedoni.
L'autorizzazione dovrà essere richiesta al Servizio comunale competente mediante l'apposito modulo predisposto dal responsabile del servizio e pubblicato sul sito ufficiale del comunale.



Art. 7 - Piscine pertinenziali

Nel presente articolo di indicano i criteri da seguire per la costruzione di piscine pertinenziali evidenziando che si intende tale la piscina privata realizzata nella resede di un fabbricato che viene utilizzata esclusivamente dalla famiglia residente in un fabbricato destinato ad abitazione e dai suoi ospiti, realizzata nella resede o nelle aree libere che lo diverranno al termine dei lavori.
Per la costruzione della piscina si dovranno osservare i criteri generali indicati nel precedente articolo 1 e quelli specifici indicati di seguito. In particolare non dovranno essere eseguiti rilevanti movimenti di terra e preferibilmente dovrà essere realizzata senza emergere dal piano di campagna del terreno circostante, salvi i casi in cui non si vuole dare alla piscina la forma e le caratteristiche delle vasche ornamentali, che generalmente sono fuori terra.
L'opera terminata non dovrà creare un rilevante impatto visivo e pertanto non si dovranno realizzare eccessive opere in muratura di sostegno per la realizzazione della vasca, salvo che le stesse non siano comunque necessarie per la recinzione o sistemazione esterna della resede seguendo i confini di proprietà.
Il colore del rivestimento della vasca di balneazione dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto anche per le viste dall'alto.
L'approvvigionamento dell'acqua per la piscina dovrà avvenire in modo autonomo e non potrà essere comunque collegato al pubblico acquedotto.
La piscina dovrà avere un adeguato sistema di smaltimento delle acque, sia per lo svuotamento periodico, sia per gli scarichi delle docce e del filtro e comunque nel rispetto di quanto stabilito nell'allegato n. 4 al Regolamento edilizio che tratta gli scarichi delle acque reflue.
Le attrezzature di supporto alla piscina (spogliatoio, docce, rimessa attrezzature), dovranno generalmente essere realizzati all'interno del fabbricato principale.
Nei casi in cui questo sia impossibile per motivi di sicurezza o mancanza di spazi adeguati nelle volumetrie esistenti, potranno essere realizzati locali interrati e seminterrati di dimensioni limitate al minimo indispensabile, utilizzando generalmente i dislivelli del terreno di pertinenza esistenti e comunque senza realizzare rilevanti movimenti di terra.
Tali locali dovranno avere le dimensioni minime necessarie per ospitare gli impianti, seguendo i criteri stabiliti dal presente regolamento per i volumi tecnici allo specifico articolo che li regolamenta.
Gli impianti tecnici (alloggiamento impianti di filtrazione e clorazione), se non realizzati all'interno del fabbricato principale, potranno essere installati nella resede in prossimità della piscina in piccoli vani interrati o seminterrati, senza che escano fuori terra di un'altezza superiore a mt. 1,00.
Anche la doccia potrà essere realizzata all'aperto in prossimità della piscina, qualora non sia realizza all'interno del fabbricato principale e per occultarla alla vista si potranno installare strutture provvisorie, non murate e semplicemente fissate al suolo e pertanto facilmente smontabili al termine della stagione nella quale si utilizza la piscina (primaverile-estivo), come ad esempio i gazebi , i grigliati in legno o le siepi sempre verdi.
Si potranno installare nell'area circostante e comunque entro la resede del fabbricato principale, i manufatti qualificabili come opere prive di rilevanza edilizia, allo scopo di disporre di aree coperte ed ombreggianti a servizio dell'utilizzo della piscina o per il ricovero delle attrezzature.
Per le caratteristiche che dovranno avere tali manufatti si rimanda direttamente a quanto indicato nell'allegato n. 3 al Regolamento edilizio, precisando che la loro installazione non potrà essere sommata a quella indicata nel presente articolo.
La piscina costituisce superficie impermeabile e pertanto dovrà essere dimensionata nel rispetto della parametri previsti dal presente regolamento per le pavimentazioni.
Nella scelta della soluzione progettuale d'adottare per la costruzione delle piscine, dei vani tecnici accessori e delle sistemazioni esterne delle aree circostanti si dovranno seguire le tipologie e le cromie del fabbricato principale e quelle delle altre opere presenti nella resede, cercando di uniformare in modo omogeneo e compatibile gli elementi tipologici, formali e strutturali, secondo i criteri generali indicati al precedente art. 1.

§1 - Tipologie specifiche per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Per quanto riguarda le tipologie costruttive da utilizzare per la costruzione delle piscine e delle circostanti sistemazioni della resede dei fabbricati classificati di matrice antica dalla vigente strumentazione urbanistica, si rimanda ai criteri generali indicati nell'allegato n. 1 del presente regolamento.

§2 - Prescrizioni per la sicurezza

Per motivi di sicurezza attorno alla piscina dovrà essere realizzata una adeguata pavimentazione con materiali antisdrucciolevoli, con conseguente resistenza allo scivolamento e con alta capacità di asciugarsi rapidamente.
L'area della piscina dovrà essere sempre adeguatamente delimitata o recintata, utilizzando soluzioni e tipologie generalmente semplici o comunque adeguate a quanto disposto nei precedenti art. 2 e 3 del presente regolamento, adeguate alle tipologie presenti nella resede o nel contesto ambientale circostante. Potranno essere utilizzate, per realizzare un perimetro di protezione, anche solo essenze vegetali sempre verdi adeguatamente posizionate perimetralmente alla piscina ad adeguata distanza dalla stessa. Se la piscina è inserita in un'area di proprietà già completamente recintata questa prescrizione risulterà già soddisfatta e quindi potrà essere disattesa.

Art. 8 - VASCHE ORNAMENTALI

In attuazione di quanto direttamente demandato dallo strumento urbanistico vigente, di seguito di indicano i criteri da seguire per la costruzione delle vasche ornamentali, che non costituiscono comunque una tipologia molto presente nel territorio "Borghigiano".
Nelle resedi dei fabbricati sono realizzabili, quale opere di arredo del giardino vasche ornamentali con o senza fontane con altezza dell'acqua modesta rispetto alle piscine e comunque non superiore a cm. 50 ai fini della sicurezza. Le vasche costituiscono superficie impermeabile e pertanto dovranno essere dimensionate nel rispetto della parametri previsti dal presente regolamento per le pavimentazioni.
Si potranno realizzare anche i vani tecnici necessari al contenimento degli impianti per il funzionamento della vasca (motori,pompe,ecc.), purché realizzati completamente interrati o con l'altezza massima fuori terra allineata a quella della vasca.
Nella scelta della soluzione progettuale d'adottare per la costruzione delle vasche ornamentali, dei relativi vani tecnici e delle sistemazioni esterne delle aree circostanti si dovranno seguire le tipologie e le cromie del fabbricato principale e quelle delle altre opere presenti nella resede, cercando di uniformare in modo omogeneo e compatibile gli elementi tipologici, formali e strutturali, secondo i criteri generali indicati al precedente art. 1. Pertanto, qualora la vasca sia realizzata in muratura tradizionale intonacata, si dovrà sempre procedere anche alla tinteggiatura dell'intonaco, utilizzando i criteri sopra indicati, mentre nel caso di vasche costruite con pietra a faccia vista si dovrà utilizzare la stessa tipologia di pietra con cui è costruito il fabbricato principale o le altre murature presenti nella resede**.**

§1 - Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Per quanto riguarda l'uso dei materiali e la scelta degli elementi tipologici, formali e strutturali, per la costruzione delle vasche ornamentali e delle circostanti sistemazioni della resede dei fabbricati classificati di matrice antica dalla vigente strumentazione urbanistica, oltre a quanto sopra, si dovrà tenere in considerazione le specifiche disposizioni contenute nell'allegato n. 1 del regolamento edilzio.

Art. 9 - Cisterne e vasche accumulo acqua

In attuazione della competenza demandata direttamente dalle Disposizioni Normative del Regolamento Urbanistico vigente, si stabilisce che le cisterne per la raccolta e accumulo delle acque piovane, la cui realizzazione è in alcuni è espressamente prescritta dallo strumento urbanistico vigente, mentre in altri rimane facoltativa, dovranno essere realizzate utilizzando generalmente cisterne prefabbricate in materiale leggero presenti sul mercato, le quali possono essere semplicemente interrate nel sottosuolo della resede del fabbricato o in altri terreni circostanti, disponibili.
La acque piovane raccolte nelle cisterne dovranno essere utilizzate esclusivamente per i seguenti scopi: l'irrigazione dei giardini o degli orti, riutilizzo dall'acqua accumulata all'interno dell'edificio per scopi compatibili con le norme igieniche e sanitarie, per la prevenzione d'incendi.
Dovrà essere garantito l'accesso per l'ispezione e per le operazioni di pulitura delle cisterne, prevedendo la realizzazione di adeguate botole poste alla quota del terreno e utilizzando adeguati accorgimenti di chiusura e di protezione per evitare cadute o accessi non in sicurezza.
E' ammessa come soluzione progettuale per consentire l'ispezione delle cisterne, la costruzione di un finto pozzo fuori terra, che segua nelle dimensioni, forma e tipologia dei materiali impiegati, quelle dei pozzi tradizionali e tipici del luogo e sia realizzato con finiture esterne compatibili con quelle del fabbricato principale.
L'altezza massima delle murature del finto pozzo non potrà superare mt. 1,00 rispetto alla quota del terreno circostante.
All'interno del pozzo dovrà comunque essere inserita una idonea chiusura della cisterna allo scopo di impedire cadute accidentali.
Per rendere possibile l'utilizzazione delle acque accumulate nelle cisterne agli scopi sopra indicati, si potranno realizzare adeguati alloggiamenti per gli impianti di sollevamento e trattamento delle acque stesse, che però rispettino i requisiti dei vani tecnici. Tali vani dovranno essere completamente interrati e accessibili solo con botola adeguatamente protetta per le cadute accidentali.
Nel caso di realizzazione di finti pozzi, come sopra indicati, gli impianti dovranno essere inseriti all'interno degli stessi.
Si potranno installare le cisterne di raccolta delle acque anche dietro murature di sostegno realizzare con la sistemazione esterna della resede o dei terreni circostanti all'area in cui si trova il fabbricato d'alimentare con le acque accumulate. In questi casi si potranno realizzare i vani tecnici sopra descritti anche realizzando le porte d'ispezione nel paramento verticale della muratura di sostegno, ma mantenendo gli altri lati del vano completamente interrati.
Le dimensioni delle cisterne, comunque non inferiori ad almeno 1.000 litri o potranno essere dimensionate sulla base delle precipitazioni medie annue della località e sulla base della superficie impermeabile complessiva della resede.

§1 - Vasche accumulo per risparmio idrico

In attuazione della competenza demandata direttamente dalle Disposizioni Normative del Regolamento Urbanistico vigente, si stabilisce che nei sotto indicati casi si può derogare alla realizzazione delle vasche di accumulo delle acque piovane:

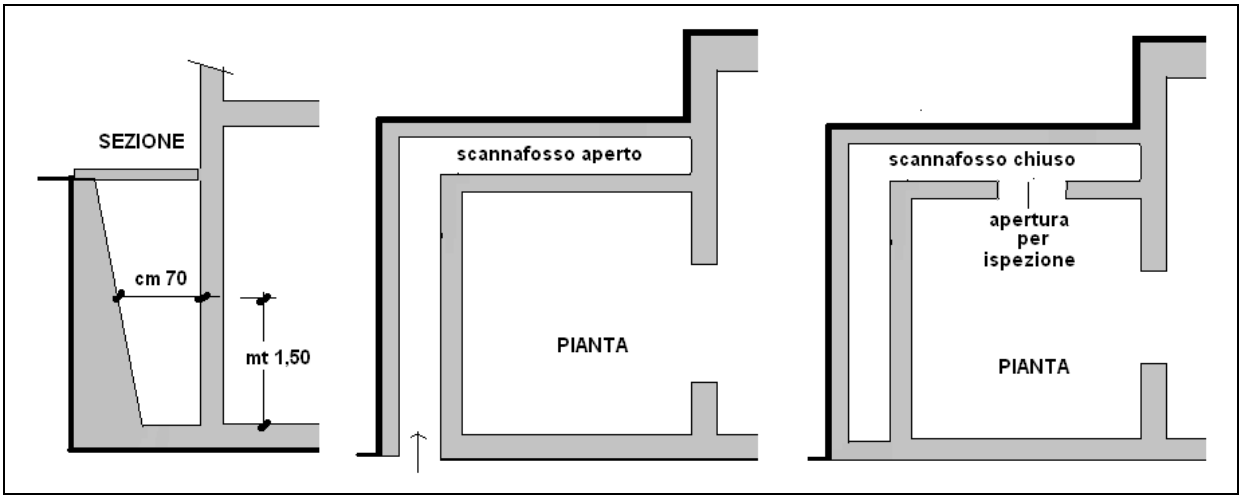
- interventi da realizzare al patrimonio edilizio esistente destinati ad attività commerciali di media struttura, che non prevedano la realizzazione di nuove volumetrie aggiuntive, senza considerare la sopraelevazione;
- quando il fabbricato oggetto d'intervento sia sprovvisto di una resede o di aree di proprietà adiacenti o poste nelle immediate vicinanze adeguate, sufficientemente grandi di consentire la realizzazione di una vasca di accumulo.

Per questi casi dovrà essere sempre presentata in allegato al titolo edilizio richiesto o certificato una adeguata documentazione tecnica che dimostri l'effettiva impossibilità di realizzazione di una vasca.
Alla certificazione di fine lavori, nel caso sia stata realizzata una vasca di accumulo delle acque dovrà essere allegata idonea documentazione fotografica della cisterna installata, realizzata al momento della posa in opera e al termine dei lavori. La posizione della cisterna dovrà essere indicata nella planimetria generale da presentare in allegato all'abitabilità come stabilito all'apposito articolo del presente regolamento.

Art. 10 - Scannafossi

In attuazione della competenza demandata direttamente dalle Disposizioni Normative del Regolamento Urbanistico vigente, si definiscono scannafossi quei manufatti realizzati con murature di vario genere a configurazione verticale con chiusura in sommità, posti in aderenza alla muratura perimetrale portante del fabbricato, allo scopo di isolare il fabbricato dalle infiltrazioni che potrebbero provenire dal terreno adiacente, migliorando in questo modo le condizioni igieniche-sanitarie e di conseguenza la salubrità dei locali posti contro monte.
Questi manufatti possono essere realizzati di larghezza media utile non superiore a mt. 0,70 misurata a mt.1,50 da terra e possono avere un'altezza pari a quella che assumerà il terreno che si intende isolare, con aggiunta dell'altezza necessaria per sostenere la chiusura in sommità generalmente destinato ad essere utilizzata come marciapiede perimetrale.
Questi manufatti non dovranno essere utilizzati come locali o come ripostigli, ma dovranno rimanere liberi per favorire la loro principale funzione di aerazione e ed isolamento. Potranno invece essere utilizzati per il passaggio d' impianti o per il loro alloggiamento, compatibilmente con le specifiche norme di sicurezza previste per gli stessi dalle vigenti disposizioni in materia.
Potranno essere accessibili per ispezionarli mediante apposite aperture d'aerazione, come bocche di lupo, botole o griglie orizzontali e, nel caso le aperture siano verticali, queste potranno anche essere chiuse con cancellate od infissi, nei quali sia comunque sempre presente una apertura fissa senza vetro, di dimensioni adeguate, per permettere il continuo passaggio dell'area e facilitare lo scopo per il quale sono stati realizzati.
L'accesso per l'ispezione agli scannafossi potrà avvenire nei casi in cui lo scannafosso sia completamente chiuso su tutti i lati verticali da una specifica apertura interna al fabbricato di dimensioni minime.
Qualora siano stati realizzati, oltre che per isolare, anche per raccogliere le acque filtranti dal monte, si dovrà realizzare un idoneo sistema di raccolta delle stesse per allontanarle a valle adeguatamente o convogliare nelle vasche di accumulo eventualmente realizzate.

schemi grafici di riferimento



Art. 11 - Forni pertinenziali e barbecue

In attuazione della competenza demandata direttamente dalle Disposizioni Normative del Regolamento Urbanistico vigente, si indicano di seguito i criteri da seguire per la costruzione dei forni pertinenziali.
Si definisce per quanto di competenza del presente regolamento "**forno pertinenziale"** quel manufatto realizzato in muratura ordinaria o costruito mediante l'assemblaggio con opere murarie di elementi prefabbricati reperibili al libero mercato nella resede di un fabbricato esistente allo scopo di cuocere cibi per i consumi privati degli utilizzatori del fabbricato.
Nella costruzione dei forni si dovranno sempre prevedere particolari accorgimenti per la gestione dei fumi allo scopo di evitare emissioni fastidiose per le proprietà circostanti e pertanto le canne fumarie dovranno essere poste a debita distanza dagli edifici circostanti, così da evitare la dispersione dei fumi lungo le facciate.

I fumi non potranno mai disturbare le proprietà confinanti e pertanto si dovrà generalmente privilegiare la soluzione progettuale del forno in aderenza al fabbricato principale od altri esistenti nella resede, con la realizzazione di una idonea canna fumaria, che emerga sopra la falda tetto del fabbricato principale e a debita distanza della finestre di altri edifici.
Nel caso nella resede siano presenti murature di sostegno realizzate per la sistemazione della resede i forni potranno essere costruiti in aderenza alle stesse purché si rispettino i criteri sopra indicati per i fumi.
Per i forni realizzati nella resede in posizione staccata dal fabbricato principale la canna fumaria dovrà essere realizzata di altezza contenuta e comunque posta a debita distanza dalle finestre di altri edifici allo scopo di prevenire emissioni dannose.
Nel caso l'utilizzazione di un forno comporti problemi d'emissioni dannose per le proprietà confinante, confermate dal servizio sanitario competente, al servizio ambiente del comune potrà ordinare la cessazione dell'utilizzo dello stesso, fino alla risoluzione del problema.
La dimensione massima di questi manufatti non potrà essere superiore a mq. 8,00 di superficie coperta compresi i piani di posa, la tettoia di protezione e i contenitori delle legna e ml. 2,20 di altezza massima in gronda, esclusa la canna fumaria che dovrà seguire i requisiti sopra indicati.
I forni realizzati nel rispetto di queste dimensioni non sono considerati nel calcolo del volume urbanistico e della superficie coperta ai sensi del presente regolamento, mentre dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia di distanze, con eccezione di quelli di altezza inferiore del colmo di mt. 1,50, pur rimanendo anche in questo caso il rispetto delle distanze e norme generali stabilite dal codice civile per quanto riguarda le emissioni.
Non rientrano in questa categoria di opere i forni prefabbricati su ruote e venduti a libero mercato indicati nell'allegato n. 3 al presente regolamento.
Nella scelta della soluzione progettuale d'adottare per la costruzione dei forni si dovranno seguire le tipologie e le cromie del fabbricato principale e quelle delle altre opere presenti nella resede, cercando di uniformare in modo omogeneo e compatibile gli elementi tipologici, formali e strutturali, secondo i criteri generali indicati al precedente art. 1.
Pertanto, qualora il forno sia realizzato in muratura tradizionale intonacata, si dovrà sempre procedere anche alla tinteggiatura dell'intonaco, utilizzando i criteri sopra indicati, mentre nel caso di forni costruiti con pietra a faccia vista si dovrà utilizzare la stessa tipologia di pietra con cui è costruito il fabbricato principale o le altre murature presenti nella resede**.**
Nel caso di forni isolati nella resede la canna fumaria dovrà essere rifinita con le stesse tipologie e cromie del forno ed avere una modesta altezza rispetto al colmo del forno, ritenendo altezza adeguata quella non superiore ad un metro rispetto al colmo.

Barbecue

E' generalmente consentito realizzare in aderenza ai forni i così detti **"barbecue"** che, diversamente da quelli indicati nell'allegato 3 del regolamento edilizio, sono costruiti con opere in muratura permanenti o in aderenza ai forni o ai fabbricati stessi, oltre che in punti particolari della resede.
Per queste opere con rilevanza edilizia, da considerarsi comunque qualificabili tra quelle liberamente eseguibili con semplice comunicazione in quanto opere di arredo della resede, si dovranno seguire i criteri sopra indicate per i forni e quelli indicati nel paragrafo successivo nei casi in cui la costruzione avvenga in una resede di Matrice antica.

§1 - Tipologie per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Per quanto riguarda l'uso dei materiali e la scelta degli elementi tipologici, formali e strutturali, per la costruzione dei forni e dei barbecue delle circostanti sistemazioni della resede dei fabbricati classificati di matrice antica dalla vigente strumentazione urbanistica, oltre a quanto sopra, si dovrà tenere in considerazione le specifiche disposizioni contenute nell'allegato n. 1 del regolamento edilizio.

Art. 12 - Pensiline (tettoie a sbalzo)

In attuazione di quanto direttamente demandato dallo strumento urbanistico vigente, di seguito si indicano i criteri da seguire per la costruzione delle tettoie a sbalzo, comunemente denominate pensiline.
Si definisce pensilina ai fini del presente regolamento quel manufatto di modesta superficie, costruito in opera od installato dopo averlo acquistato a libero mercato, avente la funzione di copertura posta a protezione dalle acque piovane lo spazio sottostante, privo di pilastri o elementi verticali di sostegno poggiati a terra e privo di qualsiasi tipo di tamponatura, che rimane prevalentemente aperto su tre lati, salvi i casi in cui sia aperto su due soli lati in quanto viene installata nella porzione di due facciate, poste ortogonali tra loro.
Le pensiline possono essere realizzate con materiali diversi e composti, come quelle tradizionali di struttura portante in legno e copertura in legno e cotto, o con struttura portante in profilati di ferro, con sovrastante lastre di vetro trasparente.
Sono ammesse anche le pensiline realizzate con altri metalli leggeri (profilati verniciati) o materiali plastici, con lastre di materiali plastici trasparenti.
Le pensiline potranno avere un aggetto rispetto al filo della facciata sulla quale sono fissate, non superiore a mt. 1,50.
Allo scopo di consentire il carico e scarico delle merci o lo svolgimento di attività lavorative all'aperto negli edifici posti nelle aree produttive previste dal vigente strumento urbanistico, si potranno costruire pensiline di sporgenza superiore. In questi casi per essere considerati pensiline la struttura dovrà essere autoportante a sbalzo e non dovrà comunque essere sorretta da pilastri.
Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni riportate nel successivo paragrafo §3 relative ai fabbricati di matrice antica.
Si ritiene che le pensiline trattate nel presente articolo si possano considerare a tutti gli effetti opere di arredo dei fabbricati principali e quindi la loro installazione è consentita con le modalità stabilite nell'art. 51 del Regolamento edilizio.

§1 - Prescrizioni per le pensiline aggettanti su suolo pubblico

Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti il pubblico e dovranno prevedere adeguati sistemi di raccolta delle acque piovane, da convogliare nella rete di raccolta pubblica o nel suolo privato.
Tutte le tettoie di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di arredo interesse pubblico.

§2 - Tipologie generali prescritte

Nella scelta della soluzione progettuale d'adottare per la costruzione delle pensiline si dovranno seguire le simmetrie, le tipologie e le cromie del fabbricato principale, cercando di uniformare in modo omogeneo e compatibile gli elementi tipologici, formali e strutturali, realizzando in questo modo un corretto inserimento di questi particolari elementi esterni di arredo, che se non realizzati nel rispetto dei criteri sopra indicati, potrebbero determinare la realizzazione di vere e proprie superfetazioni improprie ed invasive della sagoma del fabbricato principale sul quale sono installate.
E' generalmente da evitare l'installazione di pensiline sulle aperture poste ai piani superiori, salvo la presenza di terrazze al semplice scopo di protezione dagli infissi dalla pioggia.

§3 - Tipologie specifiche per le resedi dei fabbricati di matrice antica od assimilate

Per quanto riguarda le tipologie costruttive da utilizzare per la costruzione della unica pensilina consentita per i fabbricati classificati di matrice antica dalla vigente strumentazione urbanistica, si prevede possibile la installazione di una sola pensilina a protezione della porta principale di ingresso, sia essa al piano terra o ai piani superiori, per presenta di scale esterne
Le pensiline dovranno essere realizzate utilizzando una delle seguenti tipologie tradizionali prevalenti nel territorio "borghigiano":

A. struttura portante e impalcato di copertura in legno verniciato a vista e sovrastante manto di copertura in cotto toscano;
B. struttura portante realizzata con profilati leggeri in ferro verniciato e la copertura realizzata con lastre di vetro od altri materiali plastici trasparenti.

TIPO A	TIPO B

La pensilina non dovrà avere una sporgenza superiore a mt. 1,00 dal filo della facciata sulla quale viene installata e avere una larghezza superiore alla dimensione derivante dalla larghezza dell'apertura coperta aumentata di cm. 50 lateralmente rispetto allo stipiti dalla stessa. Non rientra nelle dimensioni sopra indicate la canale e i discendenti inserito per la raccolta della acque piovane. Si riporta schema grafico.

Art. 13 - Parcheggi privati e autorimesse pertinenziali

In attuazione di quanto direttamente demandato dallo strumento urbanistico vigente, di seguito di indicano i criteri da seguire per la costruzione dei parcheggi privati siano essi scoperti che coperti e delle autorimesse pertinenziali. La realizzazione di queste opere è generalmente prevista dallo strumento urbanistico vigente per la zona omogenea d'intervento il quale ne indica i parametri minimi e pertanto nel presente articolo viene regolamentata la modalità costruttiva. Lo stesso strumento urbanistico in genere lega il parcheggio pertinenziale al fabbricato o all'unità immobiliare al servizio della quale è costruito.
Si definisce parcheggio pertinenziale ai fini del presente regolamento quella superficie misurata in metri quadrati calpestabile con i mezzi per la sosta dei quali è realizzato. Il parcheggio pertinenziale si può suddividere in varie tipologie, così come indicate di seguito:

a) parcheggio a cielo aperto;
b) parcheggio all'aperto coperto con strutture ombreggianti, ma permeabili;
c) parcheggi coperti con strutture impermeabili;
d) autorimesse;
e) parcheggi ed autorimesse realizzate ai sensi della legge n. 122 del 1989;

a) Parcheggi a cielo aperto

I parcheggi all'aperto dovranno generalmente avere idonee pavimentazioni o superfici stabilizzate in terra battuta o inghiaiata, che permettano anche la fruizione di persone con handicap. Si dovranno privilegiare le pavimentazioni definite come permeabili (ad esempio non esaustivo, autobloccanti drenanti) per favorire gli obiettivi di qualità indicati dallo strumento urbanistico sulla permeabilità dei terreni.
Sono ammesse anche pavimentazioni impermeabili realizzati: in muratura o con getti o stesura di idonei materiali, ma solamente se con la realizzazione delle stesse rimane verificato il rapporto di permeabilità del lotto urbanistico di riferimento nei limiti stabiliti. Nel caso di parcheggi pavimentati non permeabili dovrà essere realizzata un efficace sistema di raccolta delle acque meteoriche, caratterizzato dalla realizzazione di griglie per la raccolta e tubazioni sotterranee per il convogliamento alle reti pubbliche di raccolta o per il recupero delle stesse in apposite cisterne, così come indicate al precedente art. 8 per la loro riutilizzazione all'interno dell'edificio secondo le modalità stabilite dalle norme igieniche o per la irrigazione degli orti e giardini delle resedi o dei terreni limitrofi coltivati.
Allo scopo di organizzare adeguatamente la sosta nelle aree a parcheggio, potranno essere delimitati i vari posti macchina da cordoli in materiali di forma e materiali rispettosi delle criteri stabiliti dal presente regolamento per le pavimentazioni di cui al precedente art. 5. Nel caso di delimitazioni a raso di tali superfici, si potranno inserire elementi distinguibili (elementi in cotto o altri materiali colorati facilmente visibili) al fine di non perdere la reale delimitazione dell'area a parcheggio ed altri di materiali e colori diversi anche per creare dei disegni e scritture particolari.
Nei casi di pavimentazioni realizzate con asfaltatura si potrà usare la soluzione di disegnare i box e la segnaletica con idonei vernici, come quelle utilizzate nelle strade pubbliche.
E' consentita anche la installazione di idonea segnaletica verticale ed orizzontale, purché sia realizzata secondo i criteri e le modalità indicate dal Codice della strada e dal suo regolamento d'attuazione.

b) Parcheggi all'aperto coperti con strutture ombreggianti, ma permeabili

Nelle aree destinate ai parcheggi pertinenziali di cui al precedente punto a) possono essere installate le opere prive di rilevanza edilizia indicate all'allegato n. 3 del Regolamento Edilizio, che sono definite dallo stesso come pergolati o coperture ombreggianti permeabili allo scopo di creare zone di sosta dei veicoli adeguatamente protette dall'irraggiamento solare.
E' ammesso realizzare l'ombreggiamento dei parcheggi pertinenziali anche mediante l'installazione dei così detti **"pergolati fotovoltaici o solari**", costituititi da elementi verticali ed orizzontali simili a quelli dei pergolati, installati al solo scopo di sostenere il sovrastante impianto fotovoltaico o solare collegato all'impianto elettrico o di riscaldamento del fabbricato principale e a servizio dello stesso.

Questa opera è ammessa solo nel caso in cui i pannelli dell'impianto siano tra loro distanziati in modo da consentire la permeabilità e non sia realizzato un sistema di raccolta delle acque piovane, che dovranno defluire a terra. In questo modo la struttura nel suo complesso non è classificabile come tettoia, ma come semplice impianto. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere generalmente posizionati all'interno degli edifici, nel caso questo non sia possibile i serbatoi dovranno avere limitate dimensioni per non creare un eccessivo impatto visivo. Nei centri di matrice antica rimane obbligatoria l'installazione dei serbatoi all'interno del fabbricato. Per la installazione di queste coperture dovrà essere presentato l'adeguato titolo edilizio previsto per l'installazione dell'impianto.

c) Parcheggi coperti con tettoie fotovoltaiche o solari impermeabili

In alternativa ai casi indicati al punto precedente, si può generalmente utilizzare come soluzione di copertura impermeabile dei parcheggi pertinenziali l'installazione delle così dette "tettoie fotovoltaici o solari", che per loro particolare caratteristiche costruttive, di seguito evidenziate, possono non essere considerati come fabbricati.
Le tettoia presenta una copertura impermeabile realizzata con gli stessi pannelli, sia per impianti termici, che per quelli fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi o su di essi (modo strutturale). In particolare la struttura portante verticale che sostiene i pannelli di copertura deve essere costituita esclusivamente da un unico pilastro, o da più pilastri posti ad un adeguato interasse tra di loro, posizionati centralmente o lateralmente rispetto alla superfiche coperta.
Tali tettoie possono essere realizzate utilizzando profilati in legno o profilati metallo verniciato, adeguatamente fissati a fondazioni a terra, che ne garantiscano la stabilità per i carichi che le stesse creeranno per peso proprio, vento e neve. L'altezza da terra di queste tettoie non deve superare comunque in nessun punto della copertura mt. 3,00 per non essere considerati corpo fabbrica ai sensi del codice civile e doversi assoggettare alle distanze previste per legge dagli altri fabbricati e dai confini di proprietà. Per questo tipo di opere dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta delle acque piovane, trattandosi di fatto di una tettoia impermeabile.

d) Autorimesse pertinenziali

Per quanto di competenza del presente regolamento si considerano autorimesse pertinenziali, quei vani di dimensioni adeguate a contenere veicoli a quattro ruote, realizzati: all'interno della sagoma dell'edificio, in aderenza allo stesso o posti nella resede ad una adeguata distanza dal fabbricato principale nel rispetto di quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente e dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti.
Si definiscono autorimesse pertinenziali, nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche quelle realizzate in ambiti territoriali diversi dalla resede sulla quale è costruito il fabbricato principale, che saranno collegate catastalmente allo stesso con uno specifico vincolo di pertinenzialità una volta terminata la loro costruzione, nei casi in cui questa soluzione è espressamente prevista dallo strumento urbanistico vigente. Per la loro realizzazione dovrà essere sottoscritto dal proprietario l'apposito atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema approvato dall'Amministrazione.
La superficie utile massima della autorimessa pertinenziale per una unità immobiliare è stabilita dallo strumento urbanistico per la rispettiva zona omogenea (generalmente mq. 20,00).
La copertura dell'autorimessa è completamente impermeabile e deve avere adeguate gronde perimetrali in aggetto rispetto al perimetro delle strutture verticali, realizzate con una sporgenza non superiore a cm. 30.
Potranno essere realizzate autorimesse condominiali in un unico fabbricato di superficie pari al prodotto tra il numero delle unità immobiliari di riferimento e i metri quadrati massimi previsti per ciascuna di queste.

Nel caso soluzioni progettuali che prevedano la realizzazione di più autorimesse per vari unità immobiliari nella resede a comune, si dovrà utilizzare la tipologia così detta " a schiera" costruendo in aderenza una all'altra le varie autorimesse, oppure realizzare le varie autorimesse con accesso autonomo in un adeguato fabbricato costituito da un corpo unico.
Nel caso in cui la costruzione delle autorimesse avvenga in tempi successivi quelle da realizzare, dovranno essere posizionate in aderenza alle preesistenti, conformandosi alle stesse per quanto riguarda la sagoma, oltre che la forma e i materiali costruttivi.

e) Parcheggi realizzati ai sensi della Legge n. 122 del 1990

Solo per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle prime disposizioni nazionali in materia di parcheggi, non dotati di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle stesse, è ammessa allo scopo di contribuire al soddisfacimento delle esigenze di stazionamento degli autoveicoli, l'applicazione delle disposizioni contenute nella legge n. 122 del 1990 e s.m.i., relativa alla costruzione dei così detti parcheggi in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria.
La realizzazione di questo particolare tipologia di parcheggi dovrà essere prevista nella resede di pertinenza del fabbricato o comunque in quella delle unità immobiliari di riferimento o nei piani terreni, seminterrati od interrati degli stessi edifici e dovrà essere destinata all'esclusivo uso degli occupanti le unità immobiliari di riferimento.
Le superficie utile calpestabile massima realizzabile di questi particolari parcheggi potrà raggiungere il 10% del volume del fabbricato principale o dell'unità immobiliare di riferimento sia essa residenziale che destinata al altro uso, nel quale siano previste presenza di persone (es.: produttivo, direzionale).
Le autorimesse realizzate nella resede di riferimento utilizzando i terrazzamenti naturali presenti, che una volta realizzate rimangono completamente interrate sotto l'attuale profilo e livello del terreno nel quale sono inseriti con esclusione del fronte di accesso (purché dotate di unico acceso e con altezza interna non superiore a m. 2,40.
I parcheggi realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, di cui sopra, dovranno essere legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da specifico atto che dovrà essere depositato al comune al momento dell'agibilità, nel quale si precisi che non potrà essere venduto separatamente il parcheggio dall'unità immobiliare di riferimento e non potrà essere cambiato di destinazione d'uso.

§1 - Criteri generali per la progettazione

Nella scelta della soluzione progettuale d'adottare per la costruzione di parcheggi trattati dal presente articolo, oltre che per le sistemazioni esterne delle aree circostanti, si dovranno seguire le tipologie e le cromie del fabbricato principale e quelle delle altre opere presenti nella resede, cercando di uniformare in modo omogeneo e compatibile gli elementi tipologici, formali e strutturali, secondo i criteri generali indicati al precedente art. 1.
Per quanto riguarda i parcheggi che rientrano tra quelli indicati ai precedenti punti a) e b), si dovrà considerare "superficie a parcheggio" tutti gli spazi scoperti della resede destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate. I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra. Non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi privati:

- gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- le eventuali rampe di accesso alle autorimesse (ad eccezione degli edifici unifamiliari e bifamiliari), nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
- gli stalli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite come segue:

- ml. 2,50 x 5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia;
- larghezza ridotta fino a ml. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.
Per quanto riguarda i parcheggi di cui ai punti : c) - d) ed e) si dovrà considerare "superficie a parcheggio" la superficie coperta calpestabile dagli automezzi, quale che sia la loro tipologia e la collocazione.

§2 - Criteri per i centri di matrice antica ed assimilati

Per quanto riguarda gli elementi tipici, formali e strutturale da utilizzare, per la progettazione delle opere relative ai parcheggi coperti di seguito indicati e delle relative sistemazione delle aree circostanti, all'interno dei centri di matrice antica e nelle zone omogenee agli stessi assimilate, si rimanda ai criteri generali indicati nell'allegato n. 1 del presente regolamento.
Le autorimesse dovranno avere generalmente la forma rettangolare con tipica copertura a capanna, ad una o due pendenze e l'altezza utile interna, massima o media, misurata secondo i criteri indicati nel regolamento edilizio, non dovrà superare i mt. 2,40.
L'autorimesse pertinenziali coperte dovranno essere realizzate con la struttura portante perimetrale in muratura, prevedendo la realizzazione di adeguate aperture, sia per dare luce all'interno dell'autorimessa, sia per consentire l'accesso dei veicoli, lasciate aperte o chiuse con adeguati infissi.
E' ammesso realizzarle anche utilizzando la tipologia delle tettoie e dei porticati, realizzando idonee colonne verticali a sostegno della copertura a capanna e lasciando completamente aperti e privi di tamponamenti o infissi uno o più dei lati perimetrali.

§3 - Prescrizioni per gli accessi ad area pubblica dei parcheggi

Nella realizzazione degli accessi ai parcheggi indicati nel presente articolo si dovrà progettare la localizzazione in modo tale da assicurare buona visibilità al conducente della strada a cui si accede, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 3,00 di lunghezza.
Dovranno essere sempre regimate adeguatamente le acque piovane che dagli accessi privati.
Nei casi in cui la lunghezza dalla strada privata che per la sua pendenza determini il convogliamento naturale di acqua piovana verso la strada pubblica, si dovranno realizzare idonee soluzioni che evitino fenomeni di allagamento, come la realizzazione di griglie di raccolta, da realizzare nella proprietà privata, convogliando la acque raccolte dalla griglia, nella rete delle acque bianche o nei fossi naturali, oltre che a dispersione nel suolo privato.

§4 - Deroghe alla dotazione dei parcheggi pertinenziali

Si potrà derogare alle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali esclusivamente nel caso di interventi edilizi realizzati sul patrimonio esistenti, quali: restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, che pur ammessi dallo strumento urbanistico vigente presentino evidenti impedimenti tecnici alla realizzazione di un adeguato parcheggio pertinenziale, nel rispetto delle specifiche disposizioni sulle dotazioni urbanistiche.
Tale situazione deve essere adeguatamente dimostrata nelle relazioni presentate con il progetto, d'allegare alla richiesta o alla presentazione dei titoli abilitativi. Per impedimenti tecnici è da intendersi, a titolo esemplificativo:

- la mancanza o l'inadeguatezza delle aree di pertinenza disponibili;
- l'impossibilità di realizzare spazi di sosta all'interno dell'edificio anche con soluzioni interrate, in quanto le opere necessarie potrebbero pregiudicare la stabilità del fabbricato, o comportare alterazioni tipologiche e/o formali non compatibili con il contesto urbanistico o tali da incidere in maniera rilevante sugli elementi costitutivi caratterizzanti dell'edificio.
- impossibilità di avere un adeguato accesso alla sede stradale pubblica, certificata da un provvedimento di diniego espresso dall'ente proprietario delle strada.