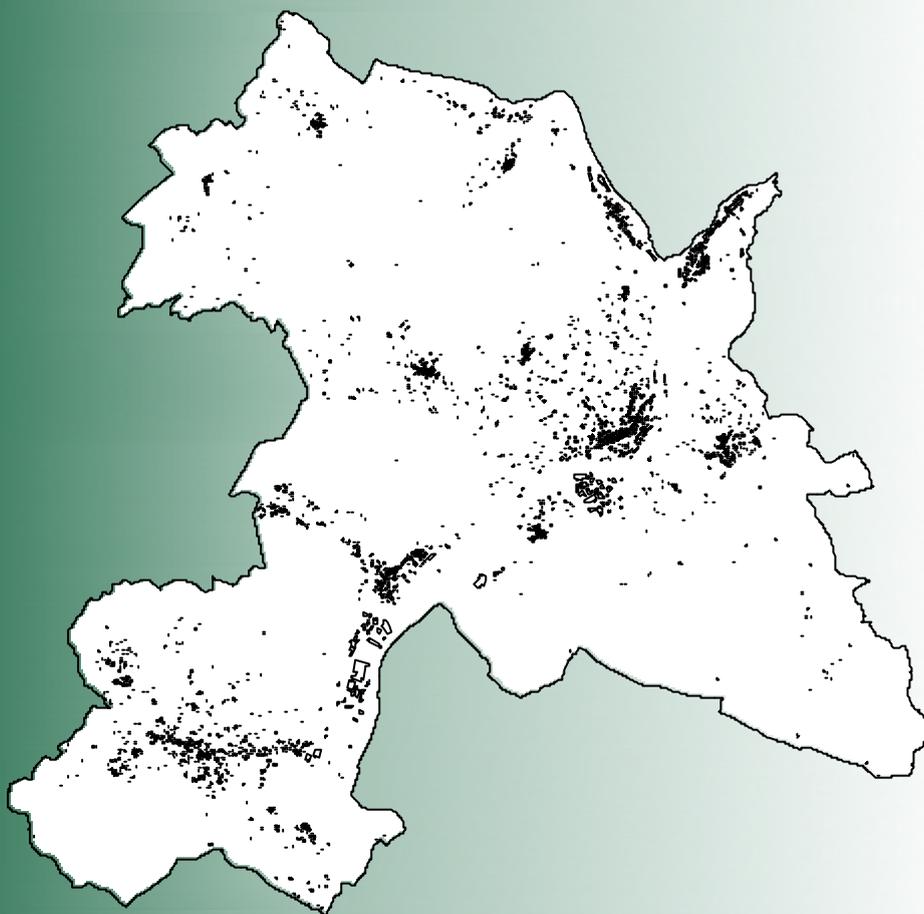




**Comune di
Borgo a Mozzano**

Provincia di Lucca



Sindaco:
Francesco Poggi

Assessore all'Urbanistica:
Silvio Bertagna

Responsabile del procedimento:
Geom. Alessandro Brunini

Gerente della comunicazione:
Dott. Silvana Citti

Redazione a cura di:
Dott. arch. Gilberto Bedini

Con la collaborazione di:
Geom. Giordano Bedini

Indagini sulla fragilità geomorfologica:
Dott. geol. Eugenio Del Grande

Con la collaborazione di:
Geom. Francesco Del Grande

Borgo a Mozzano, settembre 2008

Redazione conseguente all'accoglimento delle osservazioni

Regolamento Urbanistico

**ALLEGATO 1 - Glossario dei termini
usati nelle disposizioni normative**

ai sensi della L.R. 03/01/2005, n. 1

COMUNE DI BORGO A MOZZANO
REGOLAMENTO URBANISTICO

Q.P., 2.2, DISPOSIZIONI NORMATIVE

Allegato n. 1 - Glossario

Redazione conseguente all'accoglimento delle osservazioni presentate

Glossario

Nota esplicativa:

I termini usati nelle disposizioni normative del presente R.U., ove non diversamente definito, fanno riferimento al “*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*” edito da Agenzia del Territorio (direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare) e da Tecnoborsa (Per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare), Versione n. 1 - luglio 2005.

Annessi rurali

Edifici a corredo di un fabbricato rurale ad uso abitativo quali: stalle, fienili, cantine, porcilaie, metati, capanne, magazzini per ricovero macchinari e attrezzi.

Aree urbane

Aree che comprendono i centri abitati (v.) e i nuclei abitati (v.).

Aree non urbane

Aree che comprendono il sub-sistema delle aree boscate e il sub-sistema agricolo; quest’ultimo in particolare è costituito dalle aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti, dalle aree a prevalente funzione agricola intensiva, dalle aree a prevalente funzione ortoflorovivaistica, dalle aree oggetto di risanamento e/o di riqualificazione ambientale.

Aree urbane di completamento edilizio

Parti di territorio edificate, incluse le aree libere da fabbricati, con destinazione d’uso prevalentemente residenziale, il cui aspetto funzionale e formale è stato determinato da interventi edilizi recenti, costituiti in prevalenza da: edifici uni e bifamiliari, edifici unifamiliari a schiera o in altre aggregazioni ad uno o due piani; edifici in linea, multipiano, insediamenti di edilizia pubblica; edilizia mista con attività produttive e commerciali.

Artigianato di servizio alla persona

Sono comprese nella definizione: attività di parrucchiere e acconciatore, estetista, servizi di lavanderia e pulitura a secco, riparazione macchine da ufficio, corniciaio, calzolaio, riparazione di piccoli veicoli o attrezzi agricoli quali biciclette, motocicli, tagliaerba, ecc.

Attività direzionali

Attività pubbliche e/o private (uffici) collocate in edifici per la direzione e la gestione amministrativa, per studi professionali e di consulenza, banche, società di assicurazione.

Attività di servizio

Comprendono l’artigianato di servizio alla persona, le lavanderie, ecc.

Attività ricreative in aree agricole

Si riconoscono quali attività ricreative in aree agricole le feste paesane, le sagre, le manifestazioni temporanee connesse alla valorizzazione dei prodotti tipici.

Attività turistico ricettive

Le suddette attività comprendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere, le pensioni con almeno sette camere. Non comprendono gli esercizi di affittacamere e le attività agrituristiche.

Attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande, quali: pizzerie, trattorie, ristoranti, ristoranti “fast-food”, pubs, bar, ecc.

Atto unilaterale d’obbligo

Atto amministrativo, registrato e trascritto nei registri immobiliari con il quale il soggetto privato assume nei confronti dell’Amministrazione Comunale o di altri privati, determinati obblighi riguardanti interventi urbanistici o edilizi.

Barriere architettoniche

Ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità delle persone ed in particolare di coloro che hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; ostacoli che limitano o impediscono alle persone la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti; mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per le persone ed in particolare per i non vedenti, ipovedenti e sordi.

Cancellata

Si intende per cancellata una recinzione prevalentemente realizzata con elementi verticali e orizzontali in ferro, infissi su una base in muratura o in calcestruzzo.

Case a schiera

Tipo edilizio di costruzione antica e/o recente, che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come unifamiliare, ovvero per alloggi aggregati con muri d'ambito portanti e in comune fra unità contigue, con il doppio affaccio su strada (con eventuale giardino interposto) e su area di pertinenza retrostante, con potenziale divisione delle zone notte e giorno su piani sovrapposti e la prevalenza della dimensione della profondità rispetto alla misura del fronte strada.

Centro abitato

Parte estesa del territorio comunale costituita da edifici ad uso residenziale abitati da più famiglie, sufficientemente organizzata, con eventuale presenza di servizi pubblici essenziali, attività commerciali e uffici privati, con interposte strade, piazze od altre aree di uso comune tale da formare un insieme continuo che ha caratteristiche ambientali e funzionali diverse dal territorio circostante ad uso prevalentemente agricolo.

Edifici accessori

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale ecc.. Pertanto sono considerati tali: le autorimesse, i porticati, i locali per impianti tecnologici, le limonaie, ecc.. Essi non possono essere, di norma autorizzati se non contestualmente al "fabbricato principale" o a servizio di un fabbricato "principale esistente".

Edificio

Qualsiasi opera in muratura o struttura prefabbricata, realizzata come abitazione o destinata a particolari attività umane o a sede di uffici pubblici o di pubbliche amministrazioni.

Edificio in linea

Edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come plurifamiliare, sovrapponendo più alloggi complanari, da uno a due per piano a seconda della lunghezza del fronte, con numero di piani pari o superiore a tre, costruito da alloggi distribuiti intorno ad uno o a più vani scale, con *Su* dell'alloggio non inferiore a 75 mq.

La casa in linea più diffusa associa a un fronte di circa 20 m due alloggi su piano, un corpo di fabbrica doppio, ossia suddiviso da una struttura, muraria o pilastrata al centro e profondo 10-12 m.

Edificio principale

Edificio di maggiori dimensioni, rispetto ad un contesto edificato; si caratterizza per attività omogenee, tipologia insediativa riconoscibile e specifiche destinazioni d'uso che prevalgono rispetto a quelle presenti negli altri edifici. Il funzionamento autonomo dell'edificio e la prevalenza degli usi è inoltre strettamente associato a caratteristiche volumetriche, elementi di consistenza tipologica e strutture tecnologiche definite. Nell'ambito della tipologia edilizia dell'edificio principale si individua la struttura architettonica che maggiormente si distingue per dimensioni, funzioni e caratteri, detta anche corpo principale.

Esercizi commerciali di vicinato

Per esercizi di vicinato si intendono gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita (v.) non superiore a 150 mq, poiché la popolazione residente nel comune di Borgo a Mozzano è inferiore a 10.000 abitanti (L. 59/97).

Manufatto

Si intende per “manufatto” qualsiasi costruzione realizzata dall’uomo non assimilabile a un edificio.

Medie strutture di vendita

Si intendono gli esercizi aventi superficie di vendita (v.) superiore a 150 mq e fino a 1500 mq, poiché la popolazione residente nel comune di Montecarlo è inferiore a 10.000 abitanti.

Nucleo abitato

Località abitata priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case contigue o vicine, con più di una famiglia e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, purché l’intervallo tra casa e casa non superi 30 m. e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case sparse.

Numero dei piani

Esprime l’altezza di un edificio in alternativa alla misura in metri; il numero dei piani non comprende quelli interrati e i sottotetti non abitabili.

Palizzate

Sono le recinzioni realizzate in legno, di varia forma e disegno, con elementi verticali e orizzontali e/o con elementi inclinati.

Pannello pubblicitario

E’ un impianto permanente affissionale costituito da cartello, ovvero manufatto bidimensionale sostenuti da apposita struttura portante in legno, ferro, ghisa, con una o due facce utilizzate per la comunicazione di messaggi pubblicitari o propagandistici, sia direttamente, sia tramite applicazione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, elementi luminosi.

Patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola

Il patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola comprende: le abitazioni rurali e gli annessi agricoli che, a loro volta, comprendono stalle, fienili, cantine, porcilaie, rimesse per attrezzi e macchine agricole, magazzini di deposito dei prodotti agricoli e per la loro lavorazione, depositi per concimi e prodotti chimici.

Pergolato

Il pergolato è costituito da una struttura in legno o in metallo che sostiene un copertura realizzata da fronde di piante rampicanti (edera, vite, vite americana, glicine, ecc.)

Pertinenze

Edifici, opere e manufatti anche con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati all’interno della resede, destinati in modo durevole a completamento dell’edificio principale. Sono pertinenze le seguenti opere: autorimesse, locali per impianti tecnologici, recinzioni, aree verdi, piscine, attrezzature di gioco, ecc. quando siano ad esclusivo servizio di un edificio esistente.

Recinzione

Struttura verticale destinata a circoscrivere e chiudere uno spazio di terreno scoperto. Si distinguono: palizzate in legno, reticolati, siepi vegetali, cancellate.

Ove non specificato per recinzione si intende un manufatto costituito da una base in muratura intonacata, o in calcestruzzo, con o senza copertina in pietra o laterizio, con sovrastanti elementi in ferro o in legno, corredata da eventuale siepe vegetale.

Recinto

Si intende un’opera destinata a circoscrivere una superficie destinata all’allevamento di animali realizzata con fili metallici percorsi da corrente elettrica a bassa tensione, sostenuti da elementi metallici o lignei.

Resede

La minima area scoperta, pavimentata o a verde, di pertinenza dell'edificio principale; vi trovano collocazione eventuali manufatti accessori, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale. La resede non ha dimensioni fisse di riferimento, pur mantenendo di norma il medesimo mappale catastale dell'edificio principale.

Residenza rurale

Rappresenta l'abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o quella dei lavoratori agricoli.

Reticolato

Recinzione costituita da sostegni verticali in legno o in metallo sui quali è infissa una rete metallica o sono stesi fili di ferro spinati.

Scale esterne

Si allegano in appendice schemi grafici delle nuove scale esterne consentite.

Soluzioni conformi

Si allegano in appendice alcuni dettagli architettonici ritenuti conformi alle tipologie edilizie più ricorrenti.

Staccionata

Sinonimo di palizzata: tipo di recinzione in legno usata soprattutto nelle aree agricole costituita da assi di legno, o tondame di legno, disposti su una o più linee orizzontali od oblique, tra loro ampiamente intervallate, sostenute da elementi verticali in legno infissi direttamente nel suolo.

Superfetazione

Organismo edilizio, o parte di esso, incongruo con il tessuto urbano o con le caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali e tipologiche proprie e caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale e urbano in cui si inserisce. La superfetazione altera i caratteri architettonici e tipologici dell'edificato esistente, determinando forme di degrado.

Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, spazi collocati oltre le casse.

Stabulazione : rappresenta un metodo di allevamento di animali; può essere libera, in stalla, in recinti.

Unità abitativa (sinonimo: alloggio)

Insieme di vani con destinazione d'uso residenziale (abitativi e accessori) tra loro connessi funzionalmente e/o strutturalmente in maniera tale da costituire un'unica unità immobiliare utilizzabile da uno o più nuclei familiari (in tal caso si ha coabitazione). I vani accessori possono essere anche in strutture autonome.

Unità edilizia (UE)

è una porzione dell'edificato urbano che ha caratteri di unitarietà anche se oggetto di addizioni e trasformazioni che ne hanno fatto nel tempo un organismo edilizio diverso; nei centri antichi l'UE ha matrice storica riconoscibile, caratteri di unitarietà, presenza di elementi architettonici, uso e funzionalità distinti da altre porzioni dell'edificato urbano e non necessariamente coincidente con le particelle catastali dell'edificio. Non sono considerate UE le pertinenze non contigue all'organismo edilizio suddetto.

Unità Minima d'Intervento (UMI)

E' l'ambito spaziale che deve essere individuato all'interno delle aree soggette a piano attuativo, entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi con progetto unitario al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche del R.U.

Unità immobiliare

Insieme di vani con destinazione d'uso residenziale, o di altro uso, tra loro connessi in maniera tale da costituire una unità funzionalmente indipendente da eventuali altre adiacenti. Dell'unità immobiliare possono far parte anche vani accessori e pertinenze. Più unità immobiliari possono far parte di uno stesso edificio.

Verde privato

E' la superficie destinata prevalentemente a prato, con alberi e arbusti destinata ad uso privato; detta superficie può contenere elementi costruttivi atti alla ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche interrato o a cielo aperto, laghetti, ecc.) e deve contenere le alberature prossime alla sede stradale, indicate negli elaborati grafici del R.U.

Villa

Edificio monofamiliare, con numero di piani non superiore a due, con eventuale interrato, di *Su* superiore a mq. 100, con giardino di pertinenza sviluppato al suo intorno.

Villino

Edificio mono o bifamiliare, con numero di piani non superiore a due, con eventuale interrato, di *Su* non inferiore a mq. 100, con giardino di pertinenza sviluppato almeno su tre lati.

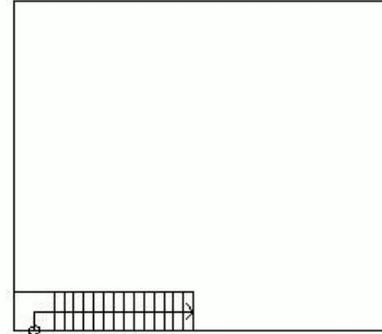
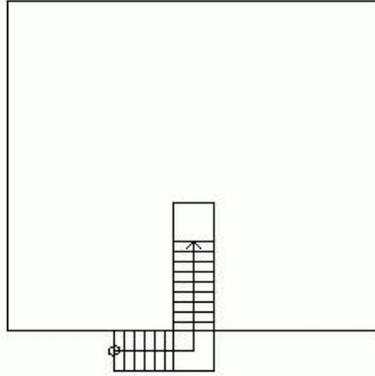
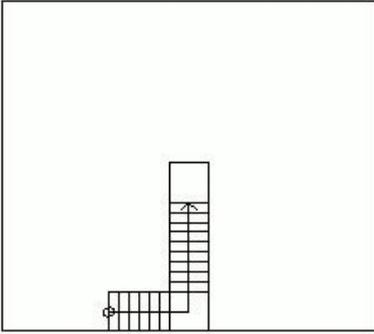
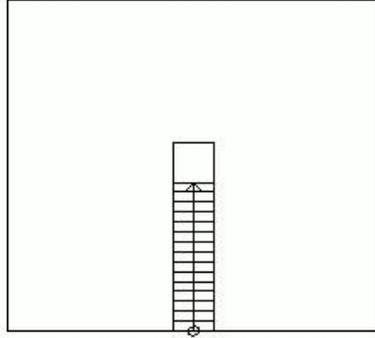
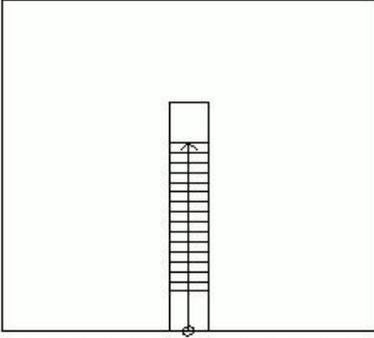
Volumi tecnici

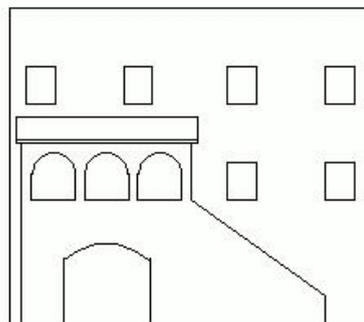
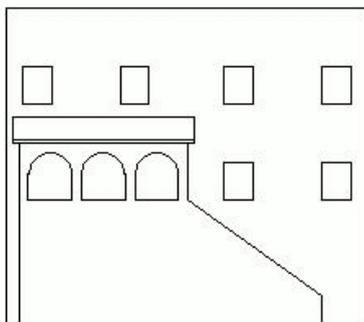
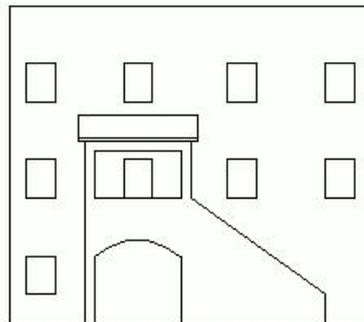
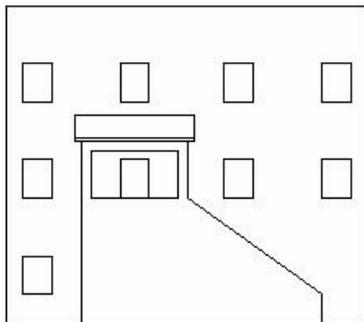
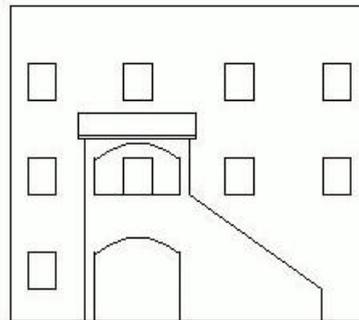
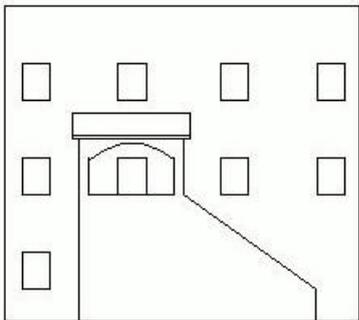
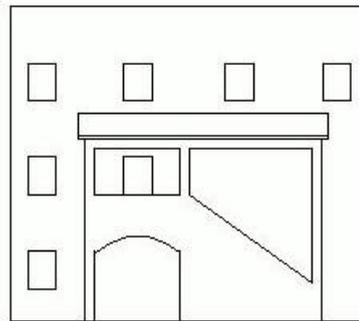
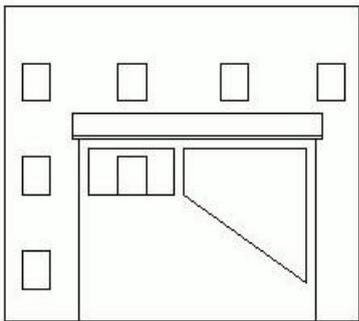
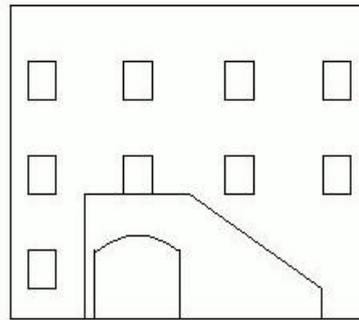
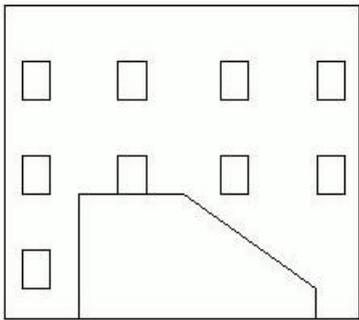
1. Volumi tecnici negli edifici a prevalente uso residenziale sono quelli strettamente necessari a contenere le extracorsa degli ascensori, i serbatoi idrici, gli impianti elettrici, le centrali termiche, i locali per alloggio di caldaie e di compressori, locali per pompe e scambiatori di calore.
2. Volumi tecnici degli edifici a prevalente uso produttivo sono:
 - i depositi d'acqua e i locali pompe, sia per esigenze produttive artigianali e industriali che per la prevenzione degli incendi;
 - le cabine elettriche e i riduttori di pressione del gas;
 - punti di allacciamento ai servizi pubblici a rete;
 - canalizzazioni di distribuzione dell'energia e della telefonia e relativi punti nodali;
 - depuratori di acque reflue e relativi locali di manovra;
 - depositi di materiali esplosivi o pericolosi, di volume non superiore a mc. 15.
 - Sono altresì, considerati volumi tecnici parti accessorie e di limitate dimensioni degli impianti produttivi che, per esigenze normative o tecnologiche non possono essere contenute all'interno dei fabbricati quali, ad esempio: camini, ciminiera, canne fumarie, torrioni di estrazione, radiatori, ventole, scale esterne di sicurezza, vani extracorsa di ascensori e montacarichi, nuovi vani per scale e per ascensore giustapposti all'esterno di edifici nel caso di loro ristrutturazione.
3. Sulla base di quanto sopra non sono considerati volumi tecnici: gli involucri edilizi dei volumi tecnici precedentemente indicati, quando possano contenere persone in modo continuativo, le opere non strettamente funzionali al ciclo produttivo di cui fanno parte e/o che potrebbero avere autonomia di funzionamento anche se estrapolate da esso; tettoie, rimesse, depositi di materiale al coperto; centrali termiche; locali di portineria; impianti di trattamento di rifiuti solidi, di cogenerazione e simili.
4. Tutti i volumi tecnici devono rispettare l'altezza massima stabilita, per ogni area, dalle disposizioni normative del presente R.U.
5. La definizione ulteriore ed eventuali integrazioni relative alla definizione di volume tecnico è materia del Regolamento Edilizio Comunale.

Zone e aree di recupero

Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature (rif. L. 457/78).

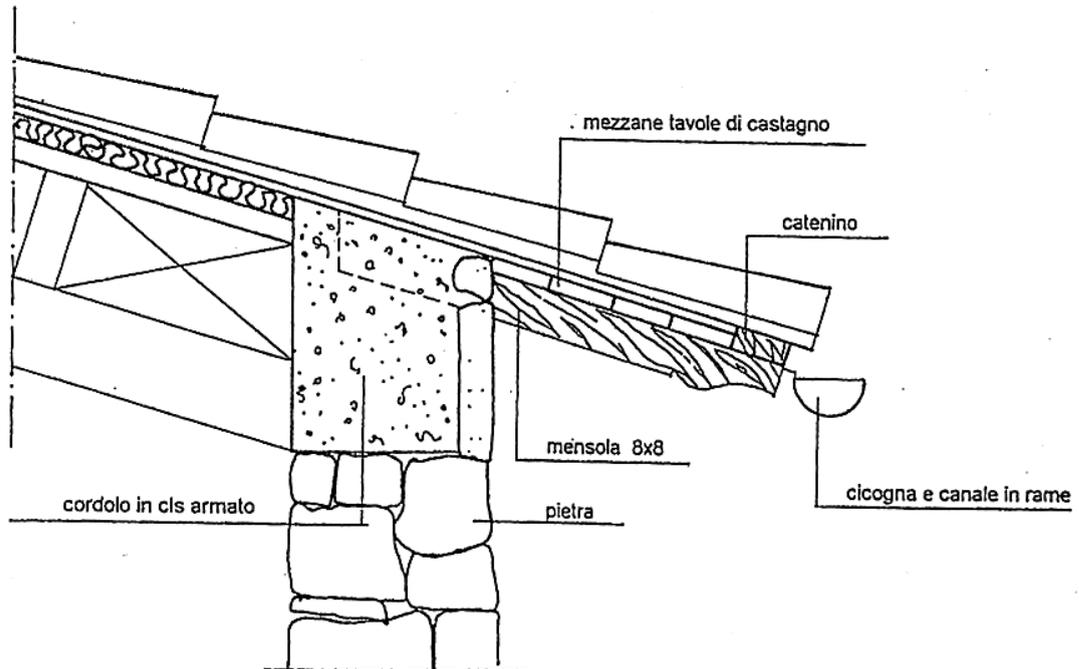
Tipologie di scale



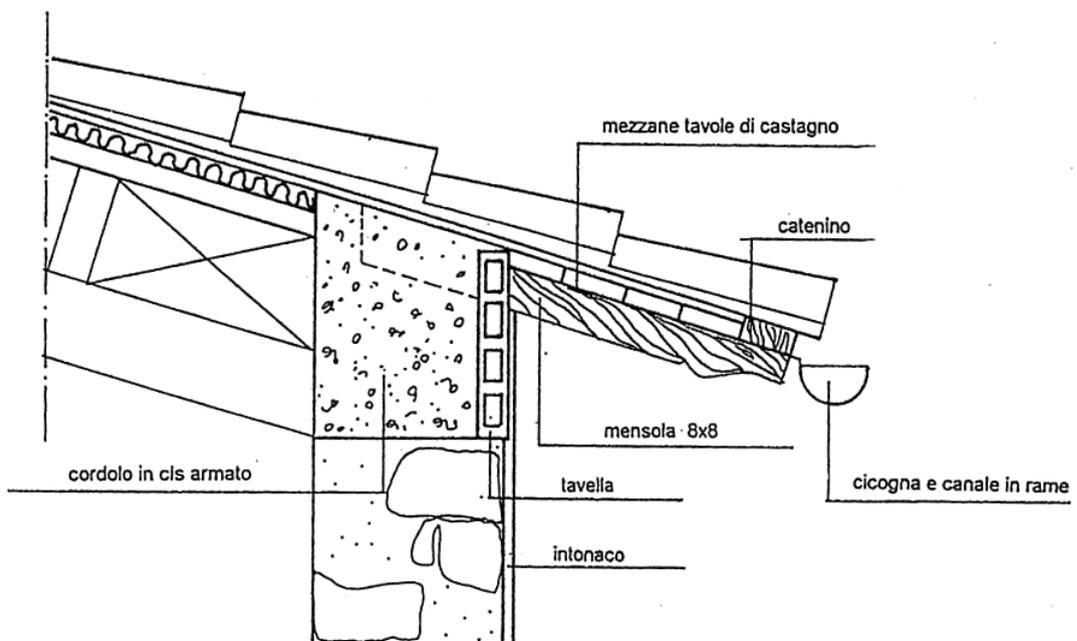


Soluzioni di gronda

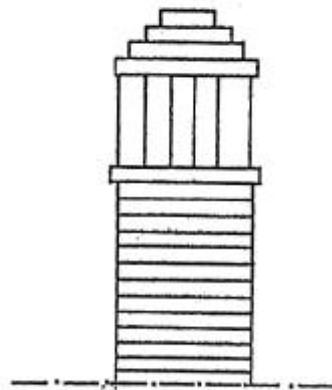
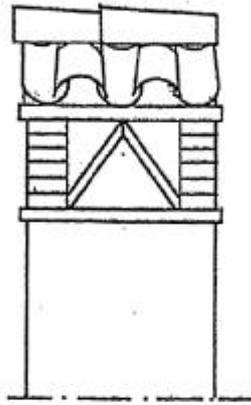
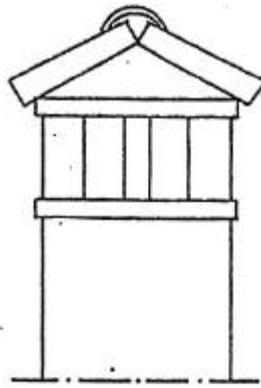
1. Soluzione con paramento murario in pietra a faccia vista



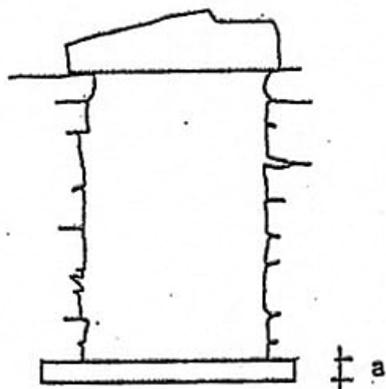
2. Soluzione con paramento murario intonacato



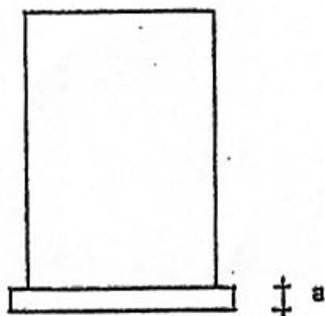
Comignoli



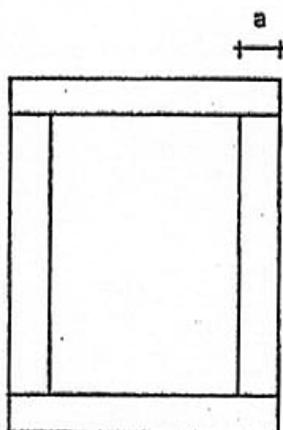
Finitura dei vani finestra



a= 5cm

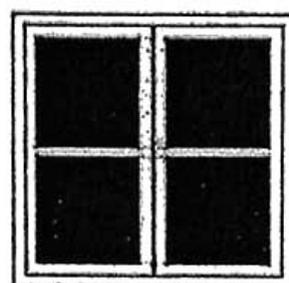
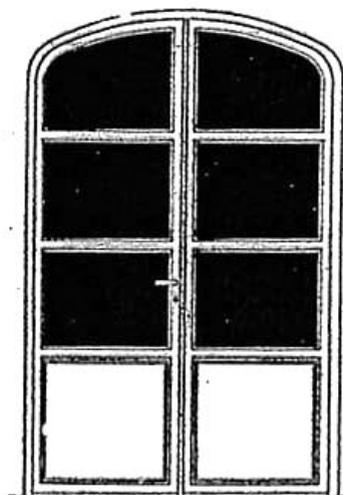
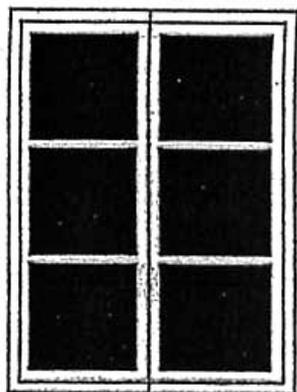


a= 5cm

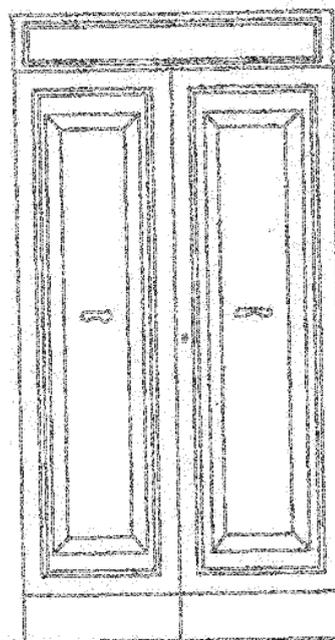
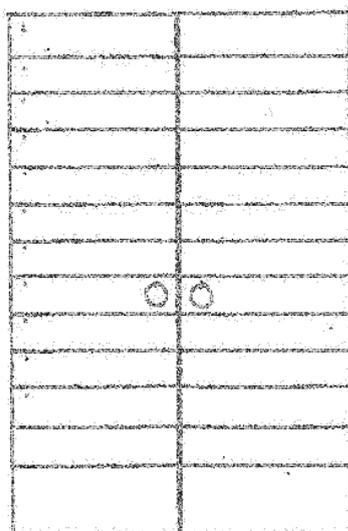
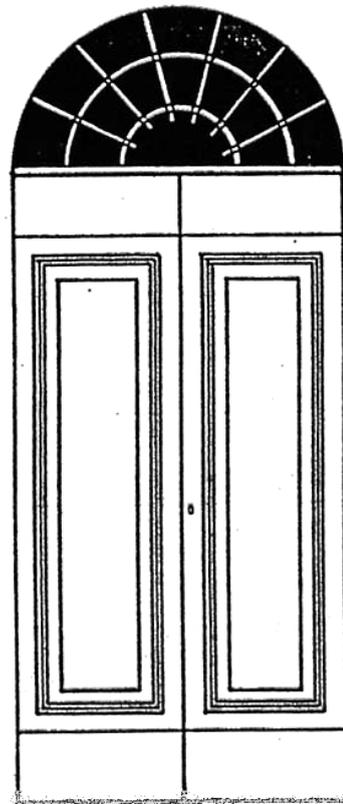
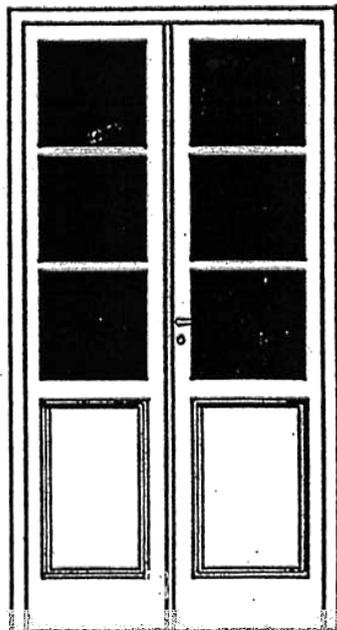


a= 10cm

Infissi dei vani finestra e porta-finestra



Porte e portoncini



Staccionate e ringhiere

