

## **ALLEGATO “C”**

### **ABACO DELLE TIPOLOGIE E DELLE SOLUZIONI FORMALI ED ARCHITETTONICHE.**

**Prescrizioni relative alle caratteristiche architettoniche, alle finiture, ai materiali degli edifici negli abitati minori.**

Le presenti norme sono integrative di quanto previsto all’art. 36 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, al fine di preservare e consentire un corretto inserimento con l’ambiente circostante e con il tessuto edilizio esistente devono essere realizzati osservando le disposizioni e le prescrizioni riportate nel presente allegato.

**Le nuove costruzioni dovranno improntarsi alla tipologia tipica della casa colonica toscana, come del tipo prevalente nella zona del territorio del Comune di Capraia e Limite, dovranno essere privilegiate i volumi pieni e semplici, liberamente aggregati e tali da formare un organismo organico con il paesaggio e gli edifici esistenti.**

#### **1. Tipologia edilizia**

Edifici ad un piano e/o due piani, sovrapposti o sfalsati con pianta rettangolare, quadrata, a “elle”, e loro aggregazioni. L’impianto sul terreno dovrà adattarsi alla configurazione orografica e rispettare le emergenze naturalistiche presenti. Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione esterna con utilizzo di piantagioni autoctone. Nel caso di interrati la rampa di accesso dovrà essere il più possibile mimetizzata alla vista dagli spazi pubblici.

#### **2. Recinzioni**

Le recinzioni dovranno essere del tipo in muratura in pietra, e/o pietra mista a laterizio faccia vista od intonacata di H. compresa fra mt. 1,40 e mt. 1,80 con bordo superiore rotondo o del tipo a “cavalletto”, nel caso di intonaco questo non dovrà essere tinteggiato ma decorato a graffito. I cancelli di ingresso dovranno essere opportunamente arretrati dal filo strada e presentare disegno semplice in ferro o legno.

#### **3. Manti di copertura**

E’ ammessa la copertura a tipo a “capanna” a due falde, e/o a “padiglione” con manto di copertura di tipo tradizionale, costituito da tegole piane e coppi, e/o portoghesi, vecchi o di tipo invecchiato,

#### **4. Logge e porticati**

Sono ammessi porticati come corpi di fabbrica sporgenti dal filo facciata di profondità massima fino a mt.4,00 e copertura a falda unica inclinata o testa di padiglione in angolo.

Le logge sono considerate quelle interne al filo facciata sia al piano terra che al primo piano, dovranno essere proporzionate con l'impianto della facciata di profondità massima di mt.4,00. Sono ammessi archi catenari, a tutto sesto, ribassati ed architravature. I pilastri sia nel caso di portici che delle logge devono essere di norma a sezione quadrata o rettangolare. I presenti loggiati e porticati dovranno essere coerenti con l'impianto architettonico del fabbricato. Non sono valutati ai fini del volume e della superficie coperta e non devono rispettare il limite del 15% della superficie coperta.

Non sono ammessi terrazze a sbalzo di nessun tipo, né terrazze a tasca sulle falde di copertura.

### **5. Gronda, canali e pluviali**

La gronda dovrà essere del tipo costituito da travicelli e scempiato in cotto a vista, oltre a tipi realizzati, in tavolati di legno o con cornici e modanature in muratura.

Non è consentito, in particolare, l'uso dei materiali seguenti:

travetti di cemento precompresso in luogo di quelli in legno.

tavelloni forati o soletta c.a. in luogo della tradizionale campigiana o del tavolato legname perlinato anziché tavolato tradizionale.

Non è ammesso l'uso della plastica, dell'acciaio o della lamiera zincata non verniciata.

Canali e pluviali avranno preferibilmente sviluppo circolare, costituiti da lamiera di rame, il posizionamento di questi ultimi in facciata non dovrà essere casuale ma corrispondere a precisi riferimenti con il disegno e la partitura compositiva del prospetto.

### **6. Comignoli canne fumarie ed esalatori**

Sono ammessi i comignoli realizzati in muratura intonacata e tinteggiata, con terminale in cotto, nelle varie forme e articolazioni. Nuovi comignoli dovranno essere realizzati sulla base di forme e tecniche tradizionali.

Le nuove collocazioni dovranno essere preferibilmente raggruppate. I nuovi comignoli dovranno inoltre essere arretrati, rispetto al filo di gronda, di una distanza pari almeno alla loro emergenza dal tetto. L'inattuabilità di detta prescrizione dovrà essere opportunamente dimostrata.

E' vietato la realizzazione di camini, canne di esalazione e altro, per le parti emergenti il manto di copertura, in materiali quali, materie plastiche, fibrocemento, blocchi in c.l.s, o altro.

### **7. Abbaini e lucernari**

I lucernari giacenti sul piano della falda saranno consentiti previa dimostrazione, con documentazione fotografica adeguata, ripresa da punti di vista significativi, della compatibilità ambientale e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie massima di mq. 1.00;
- realizzati ad una distanza dalla linea di gronda superiore a tre volte la sua dimensione nel senso della falda;
- devono essere collocati in modo da non emergere dal piano della falda.

Non sono ammessi nessun tipo di sovrastrutture e/o abbaini sulla falda delle coperture salvo il normale “passo d'uomo” da realizzare secondo le tipologie tradizionali e di larghezza massima di mt. 1,00 ed altezza sul piano di copertura di mt.1,20.

### **8. Antenne televisive e parabole**

E' prescritta, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda della copertura opposta agli spazi pubblici di relazione e comunque ad una distanza dalla linea di gronda pari al doppio della sua altezza.

Il posizionamento di eventuali antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale. A tale riguardo dovrà essere presentata una esaustiva documentazione fotografica, ripresa ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi.

L'antenna parabolica dovrà proporre le forme documentabilmente più ridotte, ed essere posizionata solamente sulla copertura, in posizione defilata. E' vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

Il Sindaco, o suo delegato, sentita la Commissione Edilizia potrà ingiungere, la rimozione di antenne paraboliche particolarmente incompatibili.

### **9. Pannelli solari, pompe di calore e di refrigerazione**

E' fatto divieto di installare impianti tecnologici, come pannelli solari e pompe di calore per riscaldamento e/o refrigeramento sulle falde inclinate delle coperture. La Commissione Edilizia potrà attentamente valutare l'opportunità del posizionamento sulle terrazze di copertura, o comunque in parti convenientemente defilate, purché ciò non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi, valutabili in rapporto con le vie e gli spazi pubblici.

### **10. Superfici di facciata.**

### **10.1 Intonaci**

Gli intonaci ritenuti riconducibile a tecniche e materiali tradizionali sono quelli costituiti da:

- malta di calce o malta bastarda e finitura a velo ;
  - malta di calce o malta bastarda e finitura con pastina di grassello e sabbia finissima;
- Sono ammesse facciate a faccia vista in pietra, pietra e laterizio, o laterizio.

### **10.2 Coloriture e tinteggiature.**

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con prodotti e colori a base di calce o silicati con l'esclusione di tinteggiature al quarzo o acrilici.

I materiali compatibili di cui al 1° comma sono le terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica riconducibili ad una gamma cromatica tradizionale che non deve prescindere dalla valutazione della rilevanza che per il colore scelto l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è

inserito. La coloritura dovrà essere unica per ogni unità edilizia terra/tetto anche se di proprietà diverse e dovrà riguardare l'intera unità minima d'intervento.

Le riquadrature cromatiche potranno essere eseguite su edifici che tipologicamente possano essere ricompresi tra quelli usualmente decorati.

## **11. Elementi di finitura della facciata**

### **11.1 Serramenti esterni.**

Infissi ritenuti tradizionali sono :

- -finestre a doppia anta ad uno o più formelle realizzate in legno di essenze tipiche (castagno, abete, cipresso), con finitura a velatura (mordenti diluiti, cere o coppali opache) o con verniciatura a corpo con smalti colorati opachi.
- -persiane in legno , con gelosia mobile ancorati con ferramenta esterna, verniciati a smalto con finitura opaca; sono escluse finiture a velatura. Non sono consentite installazioni di finestre e persiane in alluminio. E' escluso l'uso di tapparelle avvolgibili.

Tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere identica tinta e tonalità.

Non sono compatibili con la tradizione e i tipi generalmente presenti negli aggregati minori i vetri a specchio. Non è ammessa l'installazione di infissi metallici.

### **11.2 Porte, portoni, vetrine**

Le porte e i portoni ritenuti tradizionali sono costituiti da :

- elementi a doppia anta delle stesse dimensioni o ad anta singola, realizzati in legno massello, con un ossatura interna in legno comune, con apposto un rivestimento esterno in essenze generalmente più pregiate a disegno semplice o a rilievo con battenti e ferramenta in ferro, con trattamento a velatura, montati sulla faccia interna del vano;

Non è ammessa l'installazione di infissi metallici se non nel quadro di una proposta generale riferita alla intera unità architettonica. Non è ammessa la collocazione di doppie finestre sul filo esterno di facciata.

I portoni di accesso ai locali accessori, garage, depositi e altri locali, di piano terra dovranno essere

costituiti da elementi tradizionali. Sarà inoltre consentita la suddivisione degli elementi in più ante, quando la doppia anta impedisca l'utilizzazione a garage del locale, qualora si dimostri l'impossibilità di altre soluzioni.

### **11.3 Grate , balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.**

Tutti gli elementi elencati nel titolo dovranno essere realizzati con forma e tipo tradizionale sulla base di una proposta progettuale unitaria da proporre nell'ambito della richiesta di concessione.

## **12. Impianti tecnologici**

Tutte le installazioni ex novo di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico di facciata. E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata visibili dagli spazi pubblici di relazione.

E vietata la collocazione di canalizzazioni di scarico in vista, quando non è possibile collocarle in un angolo del vano interno, potranno, sui fronti secondari, essere allineate ordinatamente in una delle estremità della facciata ed essere rivestite con elementi in lamiera o rincocciate con elementi in laterizio, per essere tinteggiati con lo stesso colore della facciata.