



P.I. 2019

COMUNE DI CRESPADORO

ELABORATO
06

Variante n.2 al Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE



Amministrazione e
coordinamento:

Il Sindaco
Emanuela Dal Cengio

Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Geom. Anacleto Tibaldo

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti
Architetto

Collaboratore
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale
in data _____

Approvato dal Consiglio Comunale
in data _____

Data:
giugno 2019

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Finalità del prontuario	3
Art. 2 Contenuti, limiti, validità e ambito di applicazione del prontuario	3
PARTE SECONDA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DELL’EDILIZIA RURALE	5
Art. 3 Requisiti architettonici degli edifici rurali in Zona E Agricola	5
PARTE TERZA – REQUISITI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI DELL’EDILIZIA NEI CENTRI STORICI	7
Art. 4 Requisiti architettonici degli edifici nei centri storici e centri storici rurali	7
PARTE QUARTA – REQUISITI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI DELL’EDILIZIA NELLE AREE DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO	12
Art. 5 Requisiti architettonici degli edifici nelle frazioni di Marana, Durlo e Campodalbero	12
Art. 6 Requisiti architettonici degli edifici nelle aree di espansione residenziale	13

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del prontuario

1. Il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi del Comune di Crespadoro, è previsto dall'art. 17, comma 5, delle Legge Urbanistica Regionale 11/2004; esso individua e approfondisce alcuni temi del P.I.
2. Il presente Prontuario è pertanto finalizzato ad indicare le modalità di intervento possibili per le nuove edificazioni ed il recupero e ristrutturazione dell'edificato esistente presente nel territorio comunale, in particolare per il territorio agricolo, per l'edificazione nei centri storici e nei nuclei rurali storici e costituisce una guida che riveste carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi.
3. I principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale sono integrativi del Regolamento Edilizio comunale, nonché delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi, e la loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.
1. Si tratta di un documento **sostanzialmente non conformativo** che funge da riferimento e sussidio per gli operatori nell'ambito di attuazione del P.I. In particolare, esso indica le modalità di intervento edilizio al fine di omogeneizzare le caratteristiche dell'edilizia e dell'organizzazione urbanistica del territorio agricolo. **Sono prescrittivi esclusivamente gli indirizzi contraddistinti nel presente prontuario con la lettera “(P)”**. Le prescrizioni hanno carattere normativo cogente e assumono efficacia immediata nei confronti dei soggetti pubblici e privati che operano sul territorio; esse integrano le prescrizioni delle N.T.O. del seguente P.I.
4. Il Prontuario, oltre ad incentivare la tutela e riqualificazione del paesaggio urbano ed agricolo, mediante la salvaguardia degli spazi aperti, pone particolare attenzione alla preservazione dei caratteri tipo-morfologici e la riqualificazione in ambito rurale di quelle situazione di “margine” che costituiscono lo scenario dell'edificato.
5. Il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente trova nel Prontuario indicazioni progettuali abbastanza flessibili da consentire varie scelte progettuali, ma nello stesso tempo è un documento indirizzato ad assicurare il rispetto e lo sviluppo delle caratteristiche fondamentali della cultura costruttiva del territorio comunale di Crespadoro.
6. Le direttive di carattere generale contenute nel Prontuario saranno un elemento utile di orientamento anche per la fase istruttoria dei progetti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 2 Contenuti, limiti, validità e ambito di applicazione del prontuario

1. I contenuti del Prontuario, **seppure non sostanzialmente prescrittivi, ad esclusione di quelli indicati con la lettera “(P)”** assumono carattere di indirizzo per la valutazione delle proposte progettuali da parte degli organi comunali e acquistano immediata efficacia per gli interventi pubblici e privati sul territorio.
2. Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle

- zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica e ambientale individuati dal P.A.T.I.
3. E' comunque consentito valutare di volta in volta e con parere favorevole degli organi competenti anche soluzioni diverse, nel rispetto degli obiettivi di qualità contenuti nello strumento urbanistico vigente.

PARTE SECONDA – REQUISITI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA RURALE

Art. 3 Requisiti architettonici degli edifici rurali in Zona E Agricola

1. NORME GENERALI

In ogni intervento edilizio, vanno usati il più possibile modalità e materiali costruttivi tradizionali.

Nel caso di fabbricati di valore storico architettonico e/o paesaggistico vanno eliminate le eventuali aggiunte o manomissioni, contrastanti con le caratteristiche originarie dell'edificio.

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia totale o parziale che interessi i prospetti devono rispettare le seguenti indicazioni:

- la forma dell'edificio deve esser prevista con l'aggregazione di volumi semplici allineati lungo un asse principale. **(P)**
- i portici delle residenze devono essere preferibilmente ricavati all'interno del volume principale ed orientati lungo l'asse longitudinale dell'edificio, sul lato prevalentemente soleggiato (da SSE a SW);
- le coperture, comprese quelle degli annessi rustici devono essere a due falde e non piane con pendenza dal 30% al 45%; le linee di colmo e di gronda devono avere l'andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole a canale. **(P)** Per gli annessi rustici l'Ufficio Tecnico valuterà soluzioni tipologiche diverse purché armonicamente composte con i caratteri morfologici tradizionali.
- Le grondaie ed i pluviali devono essere di forma circolare, in rame o lamiera tinteggiate di colore della gamma cromatica dei bruni;
- i materiali di finitura esterna devono essere: di muratura in mattoni/cotto o sasso a vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con i colori tipici della zona, oppure con superficie di intonachino a base di calce colorato con colori tipici della zona. Sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- la tipologia, le dimensioni e la partitura dei fori deve rispettare quelle degli edifici tipici della zona rurale **(P)**;
- I serramenti esterni saranno normalmente in legno per la parte a vista; si potranno usare materiali diversi come ferro, lega leggera o PVC purché colorati con colori marrone, tinte pastello (per la lega leggera e il PVC è ammesso anche la finitura simillegno). E' vietato l'uso di persiane avvolgibili e serramenti in alluminio anodizzato. I portoncini d'ingresso e i portoni saranno tinteggiati negli stessi colori delle finestre **(P)**;
- non sono consentite nuove scale esterne che siano destinate a superare più di 1.50 m di dislivello dal piano di campagna. Non si considerano scale esterne quelle che poggiano direttamente sul terreno e in esso integrate **(P)**;
- non sono ammessi poggiali, terrazze ed altre forme di pensiline a sbalzo, superiori a 80 cm. frontalmente e a 50 cm. lateralmente al foro;
- i parapetti devono essere esclusivamente metallici di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata; preferibilmente realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine; si possono altresì realizzare in legno o materiali che lo riproducano fedelmente **(P)**;
- non sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore inferiore a cm 8 **(P)**;
- la pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto

nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega o betonelle in cemento anticato che riproducano riferimenti cromatici di materiali tipici **(P)**;

- Le recinzioni non devono di norma superare 1.50 ml. di altezza complessiva, di cui la parte cieca non deve superare ml.0.50 dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna per i confini interni **(P)**.

Il limite di altezza massima indicato può essere raggiunto con recinzioni di sola muratura, con staccionata in legno o simillegno, o in ferro o con reti metalliche.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve essere tale da non arrecare danno o limitazioni all'uso delle proprietà circostanti.

L'altezza delle recinzioni può essere variata rispetto a quanto precedentemente previsto, in dipendenza di esigenze paesaggistiche, estetiche o di continuità con altre recinzioni esistenti.

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse prescrizioni previste per le murature esterne.

2. ANNESSI RUSTICI

Gli annessi rustici devono essere improntati a grande semplicità costruttiva, conseguente alle caratteristiche di economicità dell'intervento previste dalla relazione agronomica; è consigliata la messa a dimora di filari di alberi lungo i lati degli annessi rustici che prospettano lo spazio agrario. Inoltre in sede di progetto è preferibile prevedere la messa in opera di schermature degli edifici, sui bordi esterni delle aree di pertinenza, con barriere arboree e/o siepi autoctone.

Le nuove edificazioni isolate devono rifarsi ai modelli insediativi tradizionali più vicini; nel caso in cui questi siano di scarso rilievo, il nuovo deve porsi come esempio mediato di tipologia tradizionale.

Le nuove edificazioni e/o gli ampliamenti concessi in prossimità di adiacenze devono rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte ecc.

I volumi edilizi vanno articolati conformemente al modo tradizionale rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno e alla viabilità di accesso; in particolare gli interventi devono rispettare la viabilità rurale e il sistema di affossatura degli scolli preesistenti.

Il progetto deve quindi essere formulato sulla base di uno studio della aggregazione spaziale e della composizione volumetrica così da evitare associazioni casuali e prive di organicità figurativa.

Le domande di permesso di costruzione deve comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

La forma: deve preferibilmente essere prevista in aggregazione al volume esistente ed in allineamento lungo un asse principale, posto conformemente a quello degli edifici storici della zona dove si realizza l'intervento.

Copertura: è prescritto l'uso esclusivo di tegole a canale o di coppi; nel caso di allevamenti aziendali ed intensivi è ammesso l'utilizzo di coperture in materiali diversi da concordare con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale **(P)**;

Forometrie: devono essere rispondenti a requisiti tecnici e come tali vanno dimensionate e incluse nell'intervento proposto; va comunque rispettato il rapporto tradizionale tra altezza e larghezza **(P)**;

PARTE TERZA – REQUISITI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA NEI CENTRI STORICI

Art. 4 Requisiti architettonici degli edifici nei centri storici e centri storici rurali

1. NORME GENERALI

In ogni intervento edilizio, vanno usati il più possibile modalità e materiali costruttivi tradizionali.

Devono preferibilmente essere conservati tutti materiali di finitura, gli elementi funzionali e decorativi tradizionali.

La chiusura delle aperture può avvenire o con paramenti in materiale diverso (serramenti di legno o di metallo) posti a filo interno della struttura portante originaria o con tamponamento murario.

Per le parti murarie è preferibile la costruzione mista di mattoni e cemento, utilizzando il legno o il ferro per gli elementi strutturali, riducendo la parte di cemento armato al minimo necessario.

I materiali utilizzati devono essere naturali e facilitare la traspirabilità, la permeabilità e contribuire alla salubrità dell'ambiente interno.

2. MURATURE ESTERNE

Gli interventi dovranno prevedere, per quanto possibile, la conservazione o il ripristino del tipo di muratura esterna ovvero del tipo di trattamento delle superfici di facciata, di rivestimento e di colore esistenti od originari, riprendendo o ripristinando materiali e tecniche originarie e utilizzando, ove possibile, il materiale di recupero.

Le murature esterne sia strutturali che di tamponamento devono essere realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

Materiali e finiture debbono essere compatibili con quelle esistenti.

La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista", oppure realizzata con intonaci o rivestimenti a lastre o pannelli purché realizzati con materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante.

La finitura a "faccia vista" è ammessa per murature con paramento di mattoni o di pietra purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante **(P)**.

Negli altri casi la muratura esterna deve essere intonacata **(P)**.

Sono ammessi intonaci anche preconfezionati grezzi, civili e con finitura ad intonachino colorato eseguiti con malta di calce idraulica.

Sono ammesse tinteggiature, preferibilmente date in affresco, a calce con colori non tossici ed inquinanti ricavati da pigmenti naturali di terra e minerali della gamma degli ocra tenui.

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione ed indicati nella relativa domanda, e concordati con l'Ufficio tecnico.

E' necessario operare una ricerca specifica nell'ambito degli edifici esistenti per assumere tutte le indicazioni essenziali per garantire l'utilizzazione di cromatismi tradizionali e comunque condizionati al paesaggio circostante.

Nel trattamento delle murature esterne sono esclusi il cemento lavorato faccia a vista, ed i rivestimenti in piastrelle, Klinker e simili **(P)**;

3. STRUTTURE INTERNE

Per gli interventi sulle strutture interne si può ammettere un grado di libertà maggiore rispetto a quello previsto per gli esterni.

E' consigliata l'utilizzazione di solai nuovi in legno, anche con eventuale cappa in c.a. collaborante, nel caso nel caso di solai esistenti in buono stato di conservazione o comunque contigui. **(P)**.

Ove possibile vanno mantenuti i solai esistenti in legno, con travi in vista.

Per le murature portanti originarie va di norma esclusa la sostituzione, tranne nel caso di strutture non più recuperabili, sulla base di una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato.

Sono ammessi spostamenti nella quota delle finestre e delle aperture, mantenendo comunque un allineamento tra vuoti e pieni in particolare con le forometrie dei fabbricati adiacenti.

4. COPERTURA

Le coperture dovranno essere a due falde inclinate, tranne che per corpi di fabbrica di profondità inferiore ai 6 m. in cui potranno essere a falda unica **(P)**.

E' ammessa la copertura a padiglione se giustificata da preesistenze.

Le pendenze saranno quelle tradizionali, preferibilmente variabili dal 30% al 45%; dovranno corrispondere esattamente a quella del tetto degli edifici facenti parte della stessa schiera o di quelli allineati. Le strutture dovranno essere realizzate preferibilmente con struttura lignea portante **(P)**.

Le coperture devono avere inclinazione costante e semplicità di disegno.

Ove possibile deve essere mantenuta la copertura originaria o riproposta la tipologia e l'orientamento caratteristici del contesto locale, applicando elementi e tecnologie tradizionali e reimpiegando, ove possibili, i materiali di recupero e i "coppi" esistenti.

Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale o tegole a canale, utilizzando possibilmente quelli esistenti sulla parte positiva e quelli nuovi con funzione di canale **(P)**.

Deve, comunque, essere garantita l'unitarietà dell'insediamento sotto l'aspetto della percezione visiva mediante la continuità della tessitura e del colore delle coperture degli edifici o dell'edificio, consentendo l'uso di materiale diverso dai coppi di tipo tradizionale ad esclusione dei materiali plastici e ferrosi.

I lucernari a filo falda, se necessari, avranno dimensioni contenute entro i limiti funzionali alle esigenze di aerazione e di illuminamento.

5. COMPOSIZIONE DELLA FACCIATA

Vanno mantenute o reinterpretate le partiture e le dimensioni originarie delle forature esterne **(P)**.

Le finestre e porte esterne dovranno rispettare i rapporti dimensionali tradizionali dei luoghi **(P)**.

Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse previo parere del l'Ufficio Tecnico comunale, che deve valutare la compatibilità con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

Le porte esterne, finestre, scuri e portoni dei garage saranno normalmente in legno per la parte a vista; si potranno usare materiali diversi come ferro, lega leggera o PVC purché colorati con colori marrone, verde salvia e tinte pastello (per la lega leggera e il PVC è ammesso anche la finitura simillegno). E' vietato l'uso di persiane avvolgibili. I portoncini d'ingresso e i portoni saranno tinteggiati negli stessi colori degli scuri delle finestre **(P)**.

Sono ammesse anche le chiusure a basculante, serrande o simili, che richiamino il portone ad ante.

Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici che privati, possono essere contornate da intonaco o da stipiti in pietra.

Gli stipiti delle finestre devono avere uno spessore visibile non superiore a cm. 12 ed emergere dal filo muro per non più di cm. **3 (P)**.

I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca, sono esclusi colori alluminio anodizzato e bronzo oro **(P)**.

Manufatti in pietra o decorativi quali marcapiani, lesene, gocciolatoi, ringhiere in ferro battuto, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno preferibilmente restaurati e mantenuti nella loro posizione originaria **(P)**.

La fascia va ricavata con intonaco sporgente di fino a 5 cm dal filo muro, con spessore medio di 10-12 cm.; oppure mediante una fascia colorata, o con pietra.

6. SCALE ESTERNE

L'accesso ai Piani superiori al primo mediante scale esterne è consentito solo se si tratta di scale preesistenti o per il superamento massimo di 150 cm di dislivello o per comprovati motivi di sicurezza **(P)**.

7. LOGGE, POGGIOLI

I parapetti e le ringhiere possono essere realizzati in legno, ferro o pietra o con materiali che riproducano fedelmente il legno nelle sue tinte tradizionali;

La finitura dei parapetti realizzati in metallo è la stessa prescritta per i serramenti metallici delle aperture **(P)**.

8. CORNICIONI — GRONDAIE

I cornicioni dovranno avere di norma, uno sporto massimo di 100 cm. la cui forma e dimensione siano desunti dalla consuetudine locale, le grondaie dovranno essere in rame o lamiera tinteggiate con colore della gamma cromatica dei bruni e riproducano la dimensione tipica degli edifici appartenenti allo stesso aggregato edilizio. Si dovrà comunque mantenere la dimensione dei cornicioni degli edifici della stessa schiera. I cornicioni saranno costituiti dal prolungamento dei travi od arcarecci lasciati a vista. Nei cornicioni possono essere usati materiali e finiture tradizionali, quali mattoni a faccia vista in aggetto o lastre in pietra grezza; è comunque escluso l'uso del calcestruzzo faccia vista tranne quelli che riproducano la sagoma delle cornici in mattoni intonacati i quali dovranno essere tinteggiati con colore bianco o crema **(P)**.

9. CAMINI

Dovranno essere generalmente in mattoni e/o in pietra o intonacati con forme a sezione quadrata o rettangolare con coperture in coppi a due falde o in lastre di pietra, posti preferibilmente in corrispondenza delle murature perimetrali. I nuovi comignoli dovranno essere realizzati con materiali e forme che non contrastino con quelle originarie, e posizione preferibilmente in corrispondenza delle murature perimetrali **(P)**.

10. PAVIMENTAZIONI ESTERNE

I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono preferibilmente consentire l'assorbimento diretto delle acque piovane onde limitare il processo di impermeabilizzazione del territori.

Dovranno essere realizzate pavimentazioni con elementi e metodi di posa tradizionali o con materiali e tecniche armonizzabili con questi.

I materiali consigliati sono: ciottolato, lastricato, pietra lavorata, "macadam", tufo, sistemazione a prato, ghiaino, betonelle anticate con tinte cromatiche che richiamano il porfido o il cotto, è ammesso anche l'uso di manufatti alveolari in PET, adeguatamente inerbati.

E' vietata l'asfaltatura delle aree esterne se non per parti comuni di ampie dimensioni da valutare caso per caso con il Comune.

11. RECINZIONI

I materiali consigliati: pietra, tufo, muratura in mattoni o mista intonacata a grezzo, siepi o altri elementi arborei, legno, rete metallica, ferro **(P)**.

E assolutamente esclusa la recinzione all'interno delle corti o degli spazi tradizionalmente aperti **(P)**.

Possono essere imposte soluzioni architettoniche unitarie se nel contesto esistono già altre recinzioni.

Le recinzioni non devono di norma superare 1.50 ml. di altezza complessiva, di cui la parte cieca non deve superare ml.0.50 dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna per i confini interni **(P)**.

Il limite di altezza massima indicato può essere raggiunto con recinzioni di sola muratura, o con reti metalliche.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve essere tale da non arrecare danno o limitazioni all'uso delle proprietà circostanti.

L'altezza delle recinzioni può essere variata rispetto a quanto precedentemente previsto, in dipendenza di esigenze paesaggistiche, estetiche o di continuità con altre recinzioni esistenti.

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse prescrizioni previste per le murature esterne.

12. MURI DI SOSTEGNO (MASIERE)

Nelle operazioni di rinforzo o di ripristino delle "masiere" va conservato preferibilmente il paramento esterno in pietrame.

Le operazioni di rinforzo e di ripristino devono essere di norma eseguite utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

In caso di strutture collassate, è ammesso il rinforzo con malta o calcestruzzo per tenere unite le pietre, e l'esecuzione di muratura in calcestruzzo sul lato verso il monte, prevedendo un idoneo numero di aperture per lo scolo delle acque.

Eventuali rappezzi, opere di rinforzo o di sostegno in calcestruzzo a vista dovranno essere limitate al minimo indispensabile per assicurare la stabilità dei manufatti.

13. ELEMENTI O MANUFATTI DI ARREDO ESTERNI ALLO EDIFICIO O COMUNITARI.

- Archi di pietra
- Marciapiedi lastricati
- Recinzioni in pietra o sasso
- Pozzi in pietra

- Cappelle e capitelli
- Cortili lastricati
- Fontane
- Muri di contenimento in pietra a spacco
- Abbeveratoi e altri manufatti

Gli elementi ed i manufatti sopraelencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo **(P)**.

Nuovi elementi o manufatti di arredo esterni all'edificio o comunitari, ad esclusioni delle recinzioni, potranno essere realizzati solo con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo.

14. ELABORATI DI PROGETTO

I progetti edilizi riguardanti gli interventi sugli annessi rustici da riutilizzare devono comprendere, ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento edilizio, gli elaborati dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali e le tecniche previste per ogni tipo di intervento sia strutturale, che di rifinitura;
- b) le tinteggiature;
- c) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli eventuali elementi di arredo;
- d) gli infissi, le chiusure, ecc.;
- e) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;

Accanto agli elementi progettuali prima elencati dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

PARTE QUARTA – REQUISITI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA NELLE AREE DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Art. 5 Requisiti architettonici degli edifici nelle frazioni di Marana, Durlo e Campodalbero

La realizzazione degli edifici deve sottostare preferibilmente alle seguenti prescrizioni:

- 1) tutti i materiali impiegati per la costruzione delle murature devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, mattoni, laterizio e cemento intonacato e tinteggiato, legno trattato naturale e verniciato;
- 2) la decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- 3) la superficie non rivestita dovrà essere finita con intonaco;
- 4) i serramenti esterni devono essere dotati di oscuri in legno verniciati o laccati o di materiali che ne riproducano le caratteristiche della venatura o a tinta unita . E' vietato l'uso di serramenti in alluminio anodizzato e persiane in plastica;
- 5) si consiglia di realizzare la copertura in legno che dovrà per la parte a vista essere verniciata. Il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole a canale. Gli sporti dei tetti non dovranno essere mai inferiori a ml. 0,80 e non superiore a ml. 1,50. Sono concesse le aperture di abbaini lucernari purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
- 6) i parapetti di protezione dei poggioli, delle balconate, delle terrazze e dei portici dovranno essere realizzati con rivestimento in legno verniciato o con materiali che ne riproducano le caratteristiche o in ferro;
- 7) tutti i muri di contenimento, di controripa e di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietrame del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico e o con finitura in ghiaino colorato; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
- 8) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono preferibilmente correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
- 9) tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere preferibilmente mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni.
- 10) Le recinzioni non devono di norma superare 1.50 ml. di altezza complessiva, di cui la parte cieca non deve superare ml.0.50 dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna per i confini interni **(P)**.

Il limite di altezza massima indicato può essere raggiunto con recinzioni di sola muratura, con staccionata in legno o simillegno, o in ferro o con reti metalliche.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve essere tale da non arrecare danno o limitazioni all'uso delle proprietà circostanti.

L'altezza delle recinzioni può essere variata rispetto a quanto precedentemente previsto, in dipendenza di esigenze paesaggistiche, estetiche o di continuità con altre recinzioni esistenti.

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse prescrizioni previste per le murature esterne.

- 11) è consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità ed opportunità. Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione.

Art. 6 Requisiti architettonici degli edifici nelle aree di espansione residenziale

L'edificazione all'interno di tali aree, subordinata a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), dovrà adottare i seguenti indirizzi tipologici:

- 1) tetto a due falde o a padiglione con cornici sagomate o in legno, con pendenza del coperto variabile fra il 25% ed il 45%; si consiglia di realizzare la copertura in legno; Sono concesse le aperture di abbaini o lucernari purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
- 2) manto di copertura in coppi o in tegole similcoppo o in lamiera;
- 3) i serramenti esterni in alluminio anodizzato sono vietati.
- 4) la decorazione dei prospetti deve preferibilmente uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- 5) la superficie non rivestita dovrà essere finita con intonaci tinteggiati;
- 6) i parapetti di protezione dei poggioli, delle balconate, delle terrazze e dei portici dovranno essere realizzati in ferro o in legno verniciato o con materiali che riproducano le caratteristiche del legno;
- 7) tutti i muri di contenimento, di controripa e di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati con pietrame o in calcestruzzo rivestito in pietrame o con piante rampicanti o finito con ghiaino colorato; è ammessa la realizzazione di terre armate;
- 8) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono preferibilmente correre in condotti sotterranei;
- 9) tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono preferibilmente essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Si consiglia la messa a dimora di piante autoctone e la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali;
- 10) Le recinzioni non devono di norma superare 1.50 ml. di altezza complessiva, di cui la parte cieca non deve superare ml.0.50 dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna per i confini interni **(P)**.

Il limite di altezza massima indicato può essere raggiunto con recinzioni di sola muratura, con staccionata in legno o simillegno, o in ferro o con reti metalliche.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve essere tale da non arrecare danno o limitazioni all'uso delle proprietà circostanti.

L'altezza delle recinzioni può essere variata rispetto a quanto precedentemente previsto, in dipendenza di esigenze paesaggistiche, estetiche o di continuità con altre recinzioni esistenti.

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse prescrizioni previste per le murature esterne.

- 11) è consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità ed opportunità.
- 12) Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate al preventivo atto autorizzativo.