

REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA

COMUNE DI MONFALCONE



Piano di Recupero Quartiere di Panzano



COMUNE DI MONFALCONE
Servizio 4° - Gestione del Territorio e Patrimonio Immobiliare

SI CERTIFICA

Che il presente elaborato è conforme a quello approvato con:
delibera consiliare n° 19/54 di data 30/09/2010

la Responsabile PO
Arch. Marina Bertotti

<p>Titolo Elaborato</p> <h1>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</h1>	<p>TAV.</p> <h1>P6</h1> <hr/> <p>Data</p>
---	---

GRUPPO DI PROGETTAZIONE: SERVIZIO 4 - URBANISTICA E MOBILITA' - UFFICIO DI PIANO PANZANO
Responsabile del Procedimento: arch. Maurizio Gobbato

Progettisti: arch. Marina Bertotti
ing. Andrea Ceschia

Collaboratori: geom. Maurizio Baldo
geom. Roberto Benes
geom. Patrizia Fois
geom. Ivana Deiuri
dott.ssa Mirella Di Donna
dott.ssa Laura Weffort
sig. Lionello Paoletti

Coordinatore del gruppo di lavoro: arch. Marina Bertotti

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI -----	3
ART. 1 - (Finalità e oggetto) -----	3
ART. 2 – (Elaborati costituenti il Piano)-----	3
ART. 3 – (Modalità di attuazione del Piano) -----	3
ART. 4 – (Unità minime di Intervento)-----	4
ART. 5 – (Zonizzazione)-----	4
CAPO II – PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI RECENTE EDIFICAZIONE E ZONE LIBERE ----	5
ART. 6 – (Zone di recente edificazione) -----	5
ART. 7 – (Zone libere) -----	6
CAPO III – PRESCRIZIONI PER LA ZONA DELLE CASE IMPIEGATI -----	7
ART. 8 – (Zona delle Case Impiegati)-----	7
ART. 9 – (Serramenti, infissi e portoncini d’ingresso) -----	7
ART. 10 – (Bussole e tettucci) -----	8
ART. 11 – (Coperture, grondaie, pluviali e sporti tetto) -----	9
ART. 12 – (Elementi esterni di facciata) -----	9
ART. 13 – (Recinzioni e cancelli)-----	10
ART. 14 – (Fabbricati accessori) -----	10
ART. 15 – (Alberature e sistemazioni esterne)-----	11
ART. 16 – (Prescrizioni particolari)-----	11
CAPO IV – PRESCRIZIONI PER LA ZONA DELLE CASE OPERAIE -----	12
ART. 17 – (Zona delle case operaie)-----	12
ART. 18 – (Serramenti, infissi e portoncini d’ingresso)-----	13
ART. 19 – (Veranda, bussole e tettucci)-----	14
ART. 20 – (Coperture, grondaie, pluviali e sporti tetto) -----	14
ART. 21 – (Elementi esterni di facciata e tende da sole) -----	15
ART. 22 – (Recinzioni e cancelli)-----	16
ART. 23– (Fabbricati accessori) -----	16
ART. 24 – (Alberature e sistemazioni esterne)-----	17
ART. 25 – (Tipologie 1A - 1B)-----	18
ART. 26 – (Tipologia 2) -----	18
ART. 27 – (Tipologia 3) -----	19
ART. 28 – (Tipologia 4) -----	19
ART. 29 – (Tipologia 5) -----	19

ART. 30 – (Tipologie 6 - 7 - 8 - 9 – 13)-----	20
ART. 31 – (Tipologia 10) -----	21
ART. 32 – (Tipologia 20) -----	21
ART. 33 – (Tipologia 21) -----	22
ART. 34 – (Tipologie 22 – 24 – 25) -----	22
ART. 35 – (Tipologia F1) -----	23
ART. 36 – (Tipologia F2) -----	23
ART. 37 – (Tipologia N - Edifici commerciali di via Pisani)-----	23
ART. 38 – (Tipologia Q) -----	24
ART. 39 – (Edifici non appartenenti a particolari tipologie)-----	24
ART. 40 – (Edifici inclusi nel progetto “Contratti di Quartiere”)-----	24
CAPO V – PRESCRIZIONI PER ZONE ED EDIFICI AD USO PUBBLICO -----	25
ART. 41 – (Area a destinazione mista - ex Albergo Impiegati)-----	25
ART. 42 – (Area per attrezzature collettive - ex Macello e sedi per associazioni) -----	25
ART. 43 – (Area per il culto - Chiesa e Convento BV Marcelliana) -----	26
ART. 44 – (Area degli impianti sportivi) -----	26
CAPO VI – DISPOSIZIONI PARTICOLARI -----	27
ART. 45 – (Disposizioni puntuali)-----	27
ART. 46 – (Locali commerciali) -----	27
ART. 47 – (Contenuti degli elaborati progettuali da presentare) -----	27
CAPO VII – NORME FINALI-----	29
ART. 48 – (Sistema normativo vigente)-----	29
ART. 49 – (Violazione di norme)-----	29
ART. 50 – (Efficacia del Piano) -----	29

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - (Finalità e oggetto)

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi da realizzare all'interno del perimetro assoggettato a Piano di Recupero del Quartiere di Panzano.

ART. 2 – (Elaborati costituenti il Piano)

1. Il Piano di Recupero del Quartiere di Panzano è costituito dai seguenti elaborati:

Fase di analisi:

A1 – Perimetro di Piano, Numerazione civica e Toponomastica

A2 – Uso del suolo

A3 – Reti tecnologiche

A4 – Tipologie edilizie

A5 – Regimi di proprietà

A6 – Viabilità esistente

A7 – Vincoli

A8 – Quaderno delle superfetazioni – Zona delle Case Operaie

Fase di progetto:

P1 – Individuazione unità minime di intervento

P2 – Zonizzazione

P3 – Viabilità di progetto

P4 – Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze

P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti

P6 – Norme tecniche di attuazione

P7 – Relazione illustrativa

P8 – Relazione di incidenza e di non assoggettabilità a VAS

P9 – Relazione paesaggistica

2. Degli elaborati sopra individuati sono prescrittivi:

A7 – Vincoli

P1 – Individuazione unità minime di intervento

P2 – Zonizzazione

P4 – Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze

P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti

P6 – Norme tecniche di attuazione

ART. 3 – (Modalità di attuazione del Piano)

1. Il Piano di Recupero si attua conformemente a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli strumenti previsti dalla normativa vigente.

ART. 4 – (Unità minime di Intervento)

1. Le Unità minime di intervento sono individuate nell'elaborato *P1 – “Individuazione unità minime di intervento”* e costituiscono la superficie di progetto, all'interno della quale sono previsti i “progetti tipo”.

ART. 5 – (Zonizzazione)

1. L'elaborato *P2 – “Zonizzazione”* identifica le zone “A2 ed A3” di PRGC relative al Quartiere di Panzano ricadenti all'interno del perimetro soggetto a Piano di Recupero suddividendole in:

- Zone di recente edificazione, che non rivestono particolare pregio dal punto di vista tipologico e/o formale;
- Zone libere, derivanti da demolizioni di edifici a seguito del 2° Conflitto Mondiale.
- Zona delle case impiegati, che presentano caratteristiche architettoniche formali e strutturali particolarmente significative;
- Zona delle case operaie, che rappresenta le tipologie caratterizzanti il Quartiere.
- Zona a destinazione mista, che rappresenta l'area dell'ex Albergo Impiegati.
- Zona delle aree ed edifici ad uso pubblico, che rappresenta l'area dell'ex Macello, l'area della Chiesa e del Convento BV Marcelliana, gli impianti sportivi, i parcheggi e le aree verdi.

CAPO II – PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI RECENTE EDIFICAZIONE E ZONE LIBERE

ART. 6 – (Zone di recente edificazione)

1. Le zone di recente edificazione sono quelle all'interno delle quali gli edifici non presentano particolari caratteristiche di pregio dal punto di vista tipologico e/o formale o che sono stati oggetto di trasformazione con carattere di irreversibilità.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive

3. Sono vietate tutte le attività inquinanti.

4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, così come indicati dalla LR19/09.

5. Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione, devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario: 2,00 mc/mq
- altezza massima pari a 7,50 m, e comunque non superiore a due piani fuori terra;
- distanza dai confini: 5,00 m;
- distanza dalle strade: 5,00 m;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m;
- sui fronti stradali in presenza di edifici già realizzati sul ciglio stradale o comunque posizionati a distanza inferiore a 5,00 m, la nuova edificazione potrà allinearsi con quella degli edifici limitrofi, sulla base di adeguata documentazione che attesti la congruità della proposta presentata.

6. In deroga agli indici, per gli edifici con destinazione residenziale, servizi, direzionale, alberghiera, commerciale al dettaglio, esistenti alla data del 21.07.1997, data corrispondente all'adozione del PRGC, sono consentiti interventi di ampliamento fino ad un massimo di:

- mc. 200 per edifici eccedenti 3 unità immobiliari principali;
- mc. 100 per edifici fino a 3 unità immobiliari principali;
- mc. 50 per edifici fino ad 1 unità immobiliare principale.

7. L'ampliamento può essere concesso una tantum, per migliorie igieniche o funzionali, restando ferma la distanza tra pareti finestrate, con l'esclusione degli edifici che hanno già fruito della deroga per aumenti volumetrici con precedenti strumenti urbanistici. L'altezza degli edifici non potrà in ogni caso superare quella degli edifici preesistenti e circostanti.

8. La volumetria realizzata sarà scorporata da quella eventualmente ancora disponibile con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità.
9. L'ampliamento va riferito al singolo edificio, indipendentemente dal numero di unità immobiliari in esso contenute.
10. L'ampliamento non è consentito per aumentare il numero delle unità immobiliari.
11. Per gli edifici con destinazione residenziale esistenti al 21.07.1997, è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti dal comma 5 del presente articolo, fino ad un massimo di 20 mq di superficie utile o di 50 mc di volumetria, e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml, misurata all'estradosso del solaio di copertura nel punto più alto.
12. L'intervento di cui al comma precedente viene concesso una tantum, con l'esclusione degli edifici che hanno già usufruito di analoghi aumenti volumetrici in deroga con precedenti strumenti urbanistici.
13. La volumetria realizzata sarà scorporata da quella eventualmente ancora disponibile con l'applicazione dell'indice di edificabilità.
14. Sono vietati i box metallici.

ART. 7 – (Zone libere)

1. Le zone libere (da edificazione) sono lotti resi tali con le demolizioni degli edifici durante il 2° Conflitto Mondiale o lotti resi tali da frazionamenti successivi la costruzioni degli edifici principali nel rispetto della pertinenza urbanistica attuale.
2. In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio
 - alberghiera
 - direzionale
 - commerciale al dettaglio
 - servizi e attrezzature collettive
3. Sono vietate tutte le attività inquinanti.
4. Sono consentiti interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:
 - indice fondiario: 2,00 mc/mq
 - altezza massima pari a 7,50 m, e comunque non superiore a due piani fuori terra;
 - distanza dai confini: 5,00 m;
 - distanza dalle strade: 5,00 m;
 - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m.
5. I fabbricati accessori di altezza massima pari a 2,80 m all'estradosso del solaio di copertura sono ammessi nel rispetto della volumetria ricavabile dall'indice fondiario.
6. Sono vietati i box metallici.

CAPO III – PRESCRIZIONI PER LA ZONA DELLE CASE IMPIEGATI

ART. 8 – (Zona delle Case Impiegati)

1. La zona delle Case Impiegati comprende le aree all'interno delle quali risultano presenti edifici con caratteristiche architettoniche formali e strutturali particolarmente significative, per le quali è prevista la conservazione della struttura tipologica, delle caratteristiche architettoniche e dell'apparato decorativo originario.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
 - residenziale
 - artigianale di servizio
 - alberghiera
 - direzionale
 - servizi e attrezzature collettive
3. Sono vietate tutte le attività inquinanti.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
5. Dovranno essere mantenuti, qualora esistenti, o ripristinati qualora mancanti, tutti gli elementi decorativi originari relativi sia alle facciate che alle coperture (linde, fregi, decorazioni, marcapiani, ecc.).

ART. 9 – (Serramenti, infissi e portoncini d'ingresso)

1. Gli infissi (sportelli vetrati) devono riprendere la tipologia e i colori originari presenti sull'immobile; è consentita l'eliminazione del doppio infisso purché venga mantenuta inalterata l'estetica del serramento in facciata.
2. La misura massima della proiezione in prospetto della somma degli spessori della cassa e del telaio dell'anta, così come della battuta centrale delle due ante, non deve essere superiore a cm. 28, ed in ogni caso la battuta centrale non deve superare la larghezza di cm. 14.
3. I materiali consentiti per gli infissi sono il legno verniciato, l'alluminio ed il polivinilcloruro (PVC), nei seguenti colori, che dovranno essere in finitura opaca:
 - bianco (RAL 9010)
 - verde scuro (RAL 6005)
 - marrone (RAL 8014)
4. Nel caso di utilizzo dell'alluminio o del PVC l'effetto finale deve essere del tutto simile al legno, evitando soluzioni che portino modifiche ai profili rispetto a quelli originariamente presenti sull'immobile, optando per soluzioni che riproducano la tipologia originaria dei serramenti, costituiti da profili con spigoli arrotondati.

5. I serramenti esterni consistono in scuretti a due ante o avvolgibili, secondo la tipologia e i colori originari.
6. Il materiale consentito per i serramenti esterni è il legno verniciato; nel caso di avvolgibili sarà possibile l'utilizzo dell'alluminio o del PVC, che dovrà in ogni caso essere del tipo opaco; le colorazioni ammesse sono:
 - verde scuro (RAL 6005)
 - marrone (RAL 8014)
 - colore legno naturale per gli avvolgibili.
7. Sono vietate la posa e la sostituzione di controfinestre. Per quelle esistenti, è consentita esclusivamente l'ordinaria manutenzione.
8. I portoncini di ingresso delle abitazioni devono essere realizzati in legno, secondo la tipologia originaria, e devono essere dello stesso colore dei serramenti esterni.
9. Nel caso in cui non fosse possibile risalire alla tipologia originaria dell'immobile, la scelta dei portoncini si baserà su una delle tipologie tipiche della zona delle ville.

ART. 10 – (Bussole e tettucci)

1. E' ammessa la realizzazione di bussole a protezione dell'ingresso. Non sono ammesse le verande.
2. Le bussole devono avere una superficie coperta massima di mq. 4,00. e in caso di realizzazione a chiusura del pianerottolo di accesso all'ingresso principale, devono rispettare la sagoma dello stesso.
3. I materiali consentiti per le bussole e tettucci sono il ferro zincato o l'alluminio, con profili che non devono superare, in prospetto, i cm. 6,00 di larghezza.
4. Le partiture devono riprendere quelle dei serramenti dell'edificio, facendo prevalere l'altezza sulla larghezza.
5. La scelta dei colori e delle tipologie deve essere fatta in modo che bussole simmetriche ed adiacenti risultino uguali;
6. I colori da utilizzare sono esclusivamente i seguenti:
 - bianco (RAL 9010)
 - marrone (RAL 8014)
 - verde scuro (RAL 6005).
7. In ogni caso i serramenti della bussola devono essere abbinati ai colori degli scuretti o degli avvolgibili.
8. Le coperture delle bussole e i tettucci devono essere realizzate in rame, con l'utilizzo anche di pannelli sandwich.

ART. 11 – (Coperture, grondaie, pluviali e sporti tetto)

1. Tutti gli edifici devono mantenere l'andamento originario del solaio di copertura con l'utilizzo di coppi tradizionali e sottostante travatura e tavolato in legno.
2. La struttura a vista della copertura, costituita da travi, puntoni, ecc., qualora sia sostituita, deve essere realizzata in legno rifinito con impregnante di colore come quello originario presente sull'immobile. Gli sporti di linda non possono avere dimensioni superiori a quelle delle coperture originarie.
3. Grondaie e pluviali devono rispettare le tipologie originarie, con sezione semicircolare ed essere realizzati in rame o in lamiera zincata preverniciata color testa di moro.
4. I lucernai devono essere esclusivamente di forma rettangolare o quadrata aventi il lato parallelo alla linea di gronda;
5. La realizzazione di tetti ventilati deve essere eseguita unitariamente su tutta la copertura anche in caso di edifici plurifamiliari.
6. I pannelli solari devono essere del tipo a "circolazione forzata"; o pannelli a "circolazione naturale". Il serbatoio di accumulo deve essere posizionato nel sottotetto o in posizione non visibile dall'esterno, e per quanto possibile integrati nelle coperture seguendo l'inclinazione delle falde. La superficie dei pannelli non deve essere superiore alla superficie della copertura stessa.
7. I pannelli fotovoltaici, devono essere per quanto possibile integrati nelle coperture seguendo l'inclinazione della falda. La superficie dei pannelli non deve essere superiore alla superficie della copertura stessa.
8. L'installazione di antenne paraboliche è consentita esclusivamente sulla copertura.

ART. 12 – (Elementi esterni di facciata)

1. Tutti gli elementi esterni di facciata, comprese le coloriture, devono rispettare, per quanto possibile, le tipologie originarie desunte da documenti storici o altro.
2. Le cornici di finestre e porte, se esistenti nelle tipologie originarie, devono essere ripristinate o rifatte in intonaco, anche in caso di sola manutenzione ordinaria delle facciate (es. tinteggiatura, ecc.).
3. I poggioni, ove esistenti, possono essere sostituiti con altri di dimensioni e caratteristiche simili a quelli originari.
4. La zoccolatura e i gradini delle scale, qualora non sia possibile recuperare quelli esistenti, devono essere realizzati in pietra carsica o equivalente.
5. Le ringhiere delle scale devono essere realizzate in ferro, con le stesse lavorazioni di quelle originarie.

6. Gli intonaci devono essere a base di calce aerea o calce idraulica, in ogni caso deve essere impiegata malta cementizia compatibile con i silicati.
7. Le tinteggiature devono essere necessariamente a secco, con il colore steso su intonaco asciutto, mediante tinteggiature a base di calce, a tempera o a base di silicati.
8. Sono vietate tinteggiature al quarzo, tinte epossidiche, graffiati acrilici ed ogni altra pittura sintetica.
9. Devono essere riproposti fedelmente i fregi ed i decori originari anche qualora siano stati mascherati da successivi interventi di tinteggiatura, con l'esclusione degli edifici contraddistinti dai numeri **172** e **194** ed identificati nella Tavola P2 "Zonizzazione" con "asterisco".
10. Non è consentita l'installazione di caldaie e di condizionatori d'aria sulle facciate dell'edificio visibili dalla pubblica via.
11. La costruzione di vani tecnici è ammessa solamente sul retro dell'edificio, rispetto alla viabilità sulla quale si affaccia il prospetto principale dell'immobile, e opportunamente mascherati.
12. Sono sempre ammessi interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche preferibilmente realizzati sulle facciate non prospicienti le pubbliche vie.
13. E' ammessa la realizzazione e/o sostituzione delle inferriate qualora esistenti o presenti in origine secondo la documentazione storica, con finitura ferro-micacea.

ART. 13 – (Recinzioni e cancelli)

1. In caso di sostituzione delle recinzioni e dei cancellate di accesso, le stesse devono essere ricostruite secondo la tipologia esistente o riproponendo quelle originaria, sulla base di documentazione storica.
2. In caso di sostituzione le recinzioni di separazione dei lotti possono essere realizzati anche in paletti e rete metallica, con altezza massima complessiva di 1,80 m. con zoccolo in cls di altezza pari a 0,30 m.

ART. 14 – (Fabbricati accessori)

1. E' consentita la realizzazione di un solo manufatto per unità immobiliare, da adibire ad autorimessa/ posto auto coperto o deposito attrezzi/biciclette;
2. Tali manufatti non devono superare la superficie coperta di 30 mq. e 50 mc. di volumetria, e un'altezza di 2,80 m misurata all'estradosso del solaio di copertura nel punto più alto.
3. Devono essere ubicati nella parte più interna del lotto rispetto al fronte strada, a confine o ad una distanza minima pari a 1,50 m dallo stesso, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, e comunque non in aderenza all'edificio principale.
4. Va sempre mantenuta una distanza minima fra manufatto accessorio e fabbricato principale di almeno 3,00 m.

ART. 15 – (Alberature e sistemazioni esterne)

1. Dovrà essere mantenuto il patrimonio arboreo esistente ai fini della tutela e conservazione dei giardini; l'eventuale abbattimento delle essenze arboree aventi il tronco e/o altezza, a un metro dal colletto, di diametro superiore a 8 cm dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione comunale.
2. La pavimentazione delle aree esterne libere può essere realizzata per una superficie massima del 20% dell'area scoperta del lotto.
3. Pergolati in legno o in ferro sabbiato o verniciato, devono essere a sezione circolare (diametro massimo cm. 5), rettangolare o quadrata (massimo cm. 9x9). In ogni caso l'area della sezione degli elementi non deve essere superiore a cmq. 81. L'altezza massima della struttura non deve essere superiore a 2,80 m.
4. I gazebo, devono avere le dimensioni della struttura come indicato al comma 3 e avere una superficie massima di 20 mq.
5. Le tende da sole devono essere uniformi, per colore e tipologia, su ogni singolo edificio.
6. Le piscine devono essere realizzate al livello del terreno esistente.

ART. 16 – (Prescrizioni particolari)

1. Per l'edificio contraddistinto con il numero 160 nella tavola "P2 – Zonizzazione", valgono le norme del presente Capo, ad eccezione di quelle indicate ai commi successivi.
2. E' vietata la realizzazione di verande, bussole e ampliamenti in aderenza al fabbricato principale;
3. E' vietata la modifica dei fori finestra esistenti, ad eccezione di quelli posti al piano terra sulle facciate laterali, come meglio indicato nell'elaborato P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze", al fine della loro eventuale trasformazione in porta finestra. In tal caso il nuovo serramento deve uniformarsi per tipologia e materiali con quelli originari e deve essere munito di scuretti.

CAPO IV – PRESCRIZIONI PER LA ZONA DELLE CASE OPERAIE

ART. 17 – (Zona delle case operaie)

1. La zona delle case operaie comprende le aree all'interno delle quali risultano presenti edifici con caratteristiche architettoniche formali e strutturali significative in quanto concorrono con la loro ripetitività alla definizione di un'immagine compiuta nel contesto urbano e caratterizzante dell'area di Panzano.

2. La zona si caratterizza per tipologie edilizie, come meglio individuate nell'elaborato A4 – "Tipologie edilizie", e come di seguito riportato: 1.A - 1.B - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 20 - 21 - 22 - 24 - 25 - F1 - F2 - N - Q.

3. In tale zona è ammessa la residenza e sono consentite modifiche di destinazione d'uso unicamente per realizzare attività direzionali o artigianale di servizio, salvo diversa indicazione per ogni singola tipologia.

4. Sono vietate tutte le attività inquinanti.

5. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. L'ampliamento è consentito solo nei casi previsti dalla presente normativa per ogni singola tipologia.

6. E' vietato l'aumento del numero delle unità immobiliari, mentre è consentito l'accorpamento, qualora possibile, di due o più unità immobiliari, sia in senso verticale che orizzontale.

7. Qualsiasi intervento di ampliamento, compresa la realizzazione di verande e bussole d'ingresso, deve prevedere la contestuale demolizione delle superfetazioni edilizie annesse all'edificio individuate nell'elaborato "A8 – Quaderno delle superfetazioni – Zona case operaie". Conseguentemente i due interventi, di ampliamento e demolizione, saranno oggetto di unico titolo abilitativo.

8. Per tutti gli interventi previsti al comma 5 del presente articolo è prevista la conservazione dei principali elementi tipologici originari, quali:

- composizione delle facciate, salvo diversa indicazione per ogni singola tipologia;
- serramenti esterni (sportelli vetrati e scuretti, portoncini d'ingresso);
- modanature;

ART. 18 – (Serramenti, infissi e portoncini d’ingresso)

1. Gli infissi (sportelli vetrati) devono rispettare la tipologia originaria, secondo le indicazioni riportate nell’elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”.
2. E’ vietata la posa di infissi ad anta unica, salvo per quelli originariamente presenti sull’immobile.
3. La misura massima della proiezione in prospetto della somma degli spessori della cassa e del telaio dell’anta così come della battuta centrale delle due ante, non deve essere superiore a cm. 28, mentre quella della battuta centrale delle due ante non deve superare la larghezza di cm. 14, come meglio evidenziato nell’elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”.
4. I materiali consentiti per gli infissi sono: il legno verniciato, l’alluminio o il PVC, in finitura opaca, di colore bianco (RAL 9010); nel caso di utilizzo dell’alluminio o PVC l’effetto finale dovrà essere del tutto simile al legno evitando soluzioni che prevedano profili diversi rispetto a quelli originariamente presenti sull’immobile, optando per soluzioni che riproducano la partitura originaria dei serramenti costituiti da profili con spigoli arrotondati.
5. I serramenti esterni devono essere costituiti da scuretti a due ante in legno verniciato in colore opaco, nel rispetto delle tipologie originarie, così come meglio evidenziato nell’elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”, esclusivamente nei seguenti colori:
 - verde scuro (RAL 6005)
 - verde chiaro (RAL 6021)
 - marrone (RAL 8014)
 - grigio (RAL 7001)
6. Nel caso in cui non sia possibile riprodurre fedelmente il numero delle doghe originarie, e solamente per la parte inferiore del serramento, è consentito l’inserimento di un’ulteriore dogha (es. originale 6/12, nuovo 6/13).
7. I colori degli scuretti sono indicati, per ogni singolo edificio, nell’elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”; colori diversi da quelli stabiliti sono ammessi qualora sia dimostrata l’incompatibilità con il colore originario o con la maggior parte dei serramenti già sostituiti su ogni singolo immobile.
8. Nel caso di ampliamenti dell’edificio principale i serramenti devono riprendere, per tipologia e materiali le caratteristiche dei serramenti originari. In ogni caso deve prevalere la dimensione in altezza rispetto a quella in larghezza con un rapporto minimo di 1,4 (H/L).
9. E’ vietata la posa di controfinestre o la sostituzione di quelle esistenti.
10. I portoncini di ingresso alle abitazioni devono essere realizzati in legno dello stesso colore dei serramenti esterni, secondo le indicazioni contenute nell’elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”.

ART. 19 – (Veranda, bussole e tettucci)

1. La realizzazione di verande, bussole e/o tettucci a protezione degli ingressi è consentita secondo le indicazioni riportate per ogni singola tipologia.
2. I materiali consentiti sono il ferro zincato o l'alluminio, dello stesso colore degli scuretti, con profili che non devono superare in prospetto la larghezza di cm. 7.
3. La copertura delle verande e delle bussole deve essere realizzata in lamiera zincata colore testa di moro, o in rame, con l'utilizzo anche di pannelli sandwich.
4. E' consentita la realizzazione di tettucci a protezione degli ingressi solo nei casi previsti dalla presente normativa per ogni singola tipologia.

ART. 20 – (Coperture, grondaie, pluviali e sporti tetto)

1. Tutti gli edifici devono mantenere l'andamento originario del solaio di copertura con l'utilizzo di coppi tradizionali e sottostante travatura e tavolato in legno.
2. La struttura a vista della copertura, costituita da travi, puntoni, ecc., qualora sia sostituita, deve essere realizzata in legno rifinito con impregnante di colore come quello originario presente sull'immobile. Gli sporti di linda non possono avere dimensioni superiori a quelle delle coperture originarie.
3. Grondaie e pluviali devono rispettare le tipologie originarie, con sezione semicircolare per le grondaie e di sezione circolare per i pluviali. ed essere realizzati in rame o in lamiera zincata preverniciata color testa di moro.
4. I lucernai devono essere esclusivamente di forma rettangolare o quadrata aventi il lato parallelo alla linea di gronda;
5. I tetti ventilati possono essere realizzati anche parzialmente nel caso degli edifici plurifamiliari. In questo caso la sagoma della copertura deve rimanere inalterata.
6. I pannelli solari devono essere del tipo a "circolazione forzata" o pannelli a "circolazione naturale". Il serbatoio di accumulo deve essere posizionato nel sottotetto o in posizione non visibile dall'esterno, e per quanto possibile integrati nelle coperture seguendo l'inclinazione delle falde. La superficie dei pannelli non deve essere superiore alla superficie della copertura stessa.
7. I pannelli fotovoltaici, devono essere per quanto possibile integrati nelle coperture seguendo l'inclinazione della falda. La superficie dei pannelli non deve essere superiore alla superficie della copertura stessa.
8. L'installazione di antenne paraboliche è consentita esclusivamente sulla copertura.
9. E' consentita la realizzazione di nuove canne fumarie esterne solo qualora non si riesca ad adeguare quelle esistenti alle vigenti normative in materia, con le seguenti prescrizioni:
 - case bifamiliari - schiera: esclusivamente sul retro del fabbricato, da realizzarsi in muratura;
 - case a 8 alloggi: solo per gli alloggi al piano terra, da collocare sulla facciata laterale prospiciente gli ingressi. Le canne fumarie da realizzare devono essere incamiciate o con

finitura muraria della stessa tipologia e coloritura delle facciate, o con tubazione in rame oppure in acciaio preverniciato color testa di moro.

ART. 21 – (Elementi esterni di facciata e tende da sole)

1. Per gli elementi esterni di facciata, la progettazione dovrà rispettare le tipologie originarie desunte da documenti storici o altro e con le indicazioni di cui al presente articolo:
2. Le cornici di finestre e porte, devono essere ripristinate o rifatte in intonaco anche in caso di sola manutenzione ordinaria delle facciate (es. tinteggiatura, ecc.);
3. E' consentita la sostituzione di poggiori con altri, aventi dimensioni e caratteristiche simili a quelli propri della tipologia di appartenenza;
4. La zoccolatura e i gradini delle scale, qualora non sia possibile recuperare quelle originarie, devono essere realizzati in pietra carsica o equivalente;
5. Le ringhiere delle scale devono essere realizzate in ferro e con le decorazioni originarie.
6. Gli intonaci devono essere a base di calce aerea o calce idraulica; in ogni caso deve essere impiegata malta cementizia compatibile con i silicati;
7. Le tinteggiature, devono essere eseguite con tecniche necessariamente a secco, con il colore steso su intonaco asciutto, mediante tinteggiature a base di calce, di silicati o a tempera; qualora l'immobile non abbia un colore la nuova tinteggiatura può essere consentita solo con la completa riproposizione di cornici e fregi;
8. Sono vietate tinteggiature al quarzo, tinte epossidiche, graffiati acrilici ed ogni altra pittura sintetica;
9. Le coloriture sono scelte nella gamma delle tinte pastello, effettuate sulla base di idonee campionature predisposte sulle facciate secondo i seguenti abbinamenti:

colore scuretti	colori facciate
Grigio RAL 7001	BIANCO GIALLO GRIGIO SABBIA AZZURRO
Testa di moro RAL 8014	BIANCO GIALLO GRIGIO SABBIA ROSATO AZZURRO
Verde scuri RAL 6002	BIANCO GIALLO GRIGIO SABBIA AZZURRO
Verde chiaro RAL 6021	BIANCO GIALLO GRIGIO SABBIA ROSATO

10. La realizzazione dell'isolamento esterno a cappotto deve riguardare l'intero edificio.
11. Le tende da sole devono essere uniformi per colore e tipologia per ogni singolo edificio, a tinta unita, scelta nella gamma delle tinte color pastello in abbinamento al colore della tinteggiatura dell'edificio.
12. Non sono ammesse le tende a cappottina.
13. Non è consentita l'installazione di caldaie e condizionatori d'aria sulle facciate dell'edificio visibili dalla pubblica via.
14. Non è consentita l'installazione di inferriate alle finestre.

ART. 22 – (Recinzioni e cancelli)

1. In caso di sostituzione delle recinzioni fronte strada, le stesse devono essere ricostruite secondo il modello tipo di cui all'elaborato *P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”*, con zoccolo e sovrastante pannello in cemento armato per il quale il Comune ha provveduto alla realizzazione dello stampo.
2. Nel caso di ripristino e/o sostituzione di recinti diversi da quelli indicati dall'elaborato *“P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”*, è consentito il mantenimento di dette tipologie originarie.
3. Le recinzioni di separazione dei lotti devono essere realizzate in paletti e rete con eventuale zoccolo; l'altezza complessiva deve essere pari a quella fronte strada tranne che per i tratti non in collegamento con la recinzione fronte strada che può avere un'altezza pari a cm 180.
4. Per gli edifici appartenenti alle tipologie 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 13 le recinzioni postiche di separazione dei lotti di pertinenza, non in collegamento con le recinzioni fronte strada e non visibili dalla pubblica via, possono essere realizzate anche in muratura piena che non può superare i cm. 120.
5. I cancelli di accesso ai giardini possono essere realizzati in legno o in ferro, verniciati in abbinamento al colore degli scuretti, purché in composizione armonica con l'intero edificio e secondo le tipologie indicate nell'elaborato *P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”*.
6. E' vietata la zincatura a vista.

ART. 23– (Fabbricati accessori)

1. Ogni unità immobiliare potrà essere dotata al massimo di un solo manufatto accessorio da destinare a deposito attrezzi/biciclette e di un solo manufatto accessorio da destinare a posto auto coperto.
2. I nuovi fabbricati accessori da destinare a deposito attrezzi/biciclette, salvo quanto previsto per ogni singola tipologia, devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - superficie coperta massima: 9,00 mq;

- distanza minima fra manufatto accessorio e fabbricato principale: 3,00 m;
- altezza massima 2,50 m, a partire dalla quota del marciapiede e fino al punto più alto all'estradosso del solaio di copertura;
- il fabbricato deve essere localizzato nella parte più interna del lotto rispetto al fronte stradale, nel rispetto delle disposizioni del codice civile, e secondo gli schemi di cui all'elaborato P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”;
- possono essere realizzati in muratura o in legno, purché tinteggiati in abbinamento all'edificio principale; non è consentito l' utilizzo della finitura del legno a vista;
- le coperture possono essere realizzate a falde inclinate in coppi tradizionali, oppure con tetto piano e con la posa di guaina impermeabilizzante non a vista, e sovrastante strato di ghiaino oppure lamiera grecata color testa di moro, opportunamente mascherata;
- nel caso di coperture piane le stesse non devono essere destinate a terrazza;
- gli infissi devono essere privi di scuretti e di colore bianco (RAL 9010);
- in caso di sostituzione di portoni e/o basculanti, gli stessi devono essere dello stesso colore degli scuretti dell'edificio principale.

3. I posti auto coperti, salvo quanto previsto per ogni singola tipologia devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati con strutture in legno o metalliche, tinteggiate dello stesso colore degli scuretti, con copertura piana o semicircolare in policarbonato opaco;
- superficie coperta massima di 18 mq, compreso lo sporto di linda;
- altezza massima 2,50 m, a partire dalla quota del marciapiede e fino al punto più alto all'estradosso del solaio di copertura;

4. La scelta sulla tipologia di intervento dei fabbricati accessori, deve in ogni caso essere effettuata in modo unitario per prospetti o comunque in base alla loro visibilità dalla via pubblica.

5. Per i manufatti esistenti, se in contrasto con la presente normativa, è consentita solamente la manutenzione ordinaria.

ART. 24 – (Alberature e sistemazioni esterne)

1. Deve essere mantenuto il patrimonio arboreo esistente; l'eventuale abbattimento delle essenze d'alto fusto deve essere preventivamente autorizzato sulla base di quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

2. Le aree esterne libere possono essere pavimentate per una superficie massima del 50% della superficie scoperta del lotto di pertinenza.

3. E' consentita la collocazione di pergolati, che non dovranno essere addossati all'edificio principale, in legno o in ferro sabbiato o verniciato, a sezione circolare (diametro massimo cm. 5), rettangolare o quadrata (massimo cm. 9x9). In ogni caso l'area della sezione non può essere superiore a cmq. 81. L'altezza massima della struttura non potrà essere superiore a 2,80 m.

4. E' consentita, ad esclusione dei locali d'affari ed esercizi pubblici, la collocazione di gazebo, considerati quali arredi da giardino, con dimensioni della struttura come previsto all'articolo 15 comma 3, fino ad un massimo di 9 mq.

ART. 25 – (Tipologie 1A - 1B)

1. La tipologia identifica gli edifici di forma ad “H”, del tipo a blocco, a due piani, comprendenti ciascuno 8 alloggi (n°4 al piano terra e n°4 al primo piano), ciascuno con ingresso indipendente direttamente dal lotto di pertinenza. Tali edifici sono individuati con i seguenti numeri progressivi:

Tipologia 1A: **86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 130 - 134 - 135 - 136 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 147 - 148** (n°18 edifici)

Tipologia 1B: **1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 15 - 16 - 110 - 111 - 118 - 119 - 125** (n°12 edifici)

2. Per gli edifici contraddistinti dai numeri **87 - 88 - 90 - 130 - 134 - 135 - 141 - 142 - 144 - 145 - 147 - 148**, (n°12 edifici) inseriti nel progetto denominato “Contratti di Quartiere”, sono consentiti gli interventi riportati dagli articoli dal 17 al 24 delle presenti norme.

3. E' consentito, ad esclusione degli edifici elencati al comma 2, modificare le destinazione d'uso in misura non superiore a n. 2 alloggi per edificio.

4. Negli alloggi siti al piano terra sono consentiti ampliamenti secondo lo schema indicato nell'elaborato P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”, realizzati mediante parapetto in muratura e soprastante parte vetrata, con orditura della copertura in legno e sovrastante manto in coppi.

5. Negli alloggi siti al primo piano è consentita la chiusura del ballatoio esistente, secondo lo schema indicato nell'elaborato P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”, realizzati mediante strutture in ferro o in alluminio, con profili della sezione massima pari a di cm. 7, con coperture in rame o lamiera grecata zincata e la chiusura del sottoscala secondo lo schema indicato nell'elaborato citato.

6. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23, con solaio di copertura esclusivamente piano.

ART. 26 – (Tipologia 2)

1. Comprende n°12 edifici di forma ad “H”, del tipo a blocco, a due piani più seminterrato e sottotetto praticabili, comprendenti ciascuno 8 alloggi (n°4 al piano terra e n°4 al primo piano), serviti da una scala centrale, dotati ciascuno di un area di pertinenza esterna, ed individuati con i seguenti numeri progressivi: **14 - 66 - 67 - 69 - 96 - 97 - 101 - 103 - 104 - 105 - 106 - 116**.

2. In tali edifici non è consentita la realizzazione di verande, bussole e ampliamenti in aderenza al fabbricato principale, né la modifica dei fori finestra esistenti, ad eccezione di quelli posti al piano terra sulle facciate laterali, come meglio indicato nell'elaborato P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”, al fine della loro eventuale trasformazione in porta finestra. In tal caso il nuovo serramento deve uniformarsi per tipologia e materiali con quelli originari e deve essere munito di scuretti.

3. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23, con solaio di copertura esclusivamente piano.

ART. 27 – (Tipologia 3)

1. Comprende n°8 edifici del tipo a schiera a due piani, composti da 10 alloggi, ciascuno dotato di piccolo giardino fronte strada e di un altro di più ampie dimensioni sul retro, ed individuati con i seguenti numeri progressivi: **45 - 49 - 50 - 51 - 56 - 59 - 60 - 61**.

2. E' consentito l'ampliamento sulle facciate retrostanti, per complessivi mc. 50 (per ciascuna unità immobiliare originaria), dai quali vanno scomputati eventuali ampliamenti del fabbricato principale già realizzati; tali ampliamenti sono possibili esclusivamente al piano terra, mentre il solaio di copertura dell'ampliamento stesso non deve superare l'altezza corrispondente al marcapiano di facciata. E' inoltre possibile la realizzazione di bussole a protezione dell'ingresso principale secondo lo schema di cui all'elaborato P4 – “*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*”.

3. In alternativa alla bussola d'ingresso è consentita la realizzazione di tettucci a protezione degli ingressi, così come indicato nell'elaborato P4 – “*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*”.

ART. 28 – (Tipologia 4)

1. Comprende n°4 edifici del tipo a blocco, a due piani, composti da n. 4 alloggi in duplex tra loro indipendenti, ciascuno dotato di area esterna di pertinenza, ed individuati con i seguenti numeri progressivi: **44 - 91 - 92 - 95**.

2. Per tali edifici è consentita la realizzazione di tettucci a protezione degli ingressi così come indicato nell'elaborato P4 – “*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*”.

3. E' possibile l'ampliamento degli stessi edifici esclusivamente al piano terra, così come previsto nell'elaborato P4 – “*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*” al fine della sostituzione dei servizi igienici.

4. Lo stesso ampliamento può essere realizzato anche sulle facciate laterali in caso di diverso orientamento dell'edificio rispetto al fronte strada.

5. Non è consentita la realizzazione di verande e bussole, né la modifica dei fori finestra, salvo la possibilità di chiudere il foro finestra dell'esistente servizio igienico.

6. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23, con solaio di copertura esclusivamente piano.

ART. 29 – (Tipologia 5)

1. Comprende un edificio accostato composto da tre alloggi in duplex tra loro indipendenti, ciascuno con propria area di pertinenza esterna, ed individuato con il seguente numero progressivo: **53**.

2. Per tale edificio e' possibile l'ampliamento esclusivamente nella parte postica dello stesso, come indicato nell'elaborato P4 – “*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*”.

3. Nei due alloggi di testa può essere realizzato un portico con pilastro d'angolo aperto sui due lati e solaio di copertura piano, la cui parte soprastante deve essere adibita a terrazza ed il cui parapetto deve essere realizzato in muratura, riprendendo le modanature del pilastro e del muro sottostante, come meglio indicato nell'elaborato *P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze"*.
4. La chiusura del portico può avvenire mediante la posa di serramenti in legno, ferro o alluminio, con l'impiego di profili di dimensione non superiore a cm. 7, secondo le partiture di cui all'elaborato "*P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*"; e con colori in abbinamento agli scuretti.
5. In alternativa alle soluzioni di cui al comma 4 è consentita la realizzazione di tetti a protezione degli ingressi, come indicato nell'elaborato *P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze"* purché la realizzazione avvenga contestualmente per le due porzioni laterali di edificio;
6. Nell'alloggio centrale, sul fronte strada, è consentita unicamente la realizzazione di un tettuccio a protezione dell'ingresso come da elaborato *P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze"*.
7. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23.

ART. 30 – (Tipologie 6 - 7 - 8 - 9 – 13)

1. Tali tipologie comprendono edifici con alloggi abbinati in un'unica unità architettonica, costituiti da due alloggi in duplex, ciascuno con propria area di pertinenza, ed individuati con i seguenti numeri progressivi:

Tipologia 6: **39 - 40 - 42 - 43 - 47 - 54 - 58 - 62 - 63 - 64 - 65 - 68 - 70 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 113 - 123 - 128** (n°29 edifici)

Tipologia 7: **114 - 115 - 120** (n°3 edifici)

Tipologia 8: **98 - 99 - 102 - 107 - 122** (n°5 edifici)

Tipologia 9: **109** (n°1 edificio)

Tipologia 13: **6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 17 - 20 - 21 - 24 - 25 - 30 - 32 - 33 - 38 - 121** (n°18 edifici)

2. Per tali edifici è consentito l'ampliamento esclusivamente nella parte postica degli stessi, optando per una delle soluzioni rappresentate nell'elaborato *P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze"* a seconda della tipologia di appartenenza.

3. E' consentita la realizzazione di portico con pilastro d'angolo aperto su due lati e solaio di copertura piano. La parte soprastante deve essere adibita a terrazza ed il parapetto deve essere realizzato in muratura riprendendo le modanature del pilastro e del muro sottostante, come meglio indicato nell'elaborato *P4 – "Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze"*.

4. La chiusura del portico di cui sopra può avvenire mediante posa di serramenti in legno, ferro o alluminio, con l'impiego di profili di dimensione non superiore a cm. 7, secondo le ripartiture di cui all'elaborato "P5 – *Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*" e con colori in abbinamento con gli scuretti.
5. In alternativa alla soluzione di cui sopra, è consentita la realizzazione di tettucci a protezione degli ingressi, come indicato nell'elaborato P4 – "*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*".
6. Nel caso di preesistenti ampliamenti in muratura sulla facciata principale, su una porzione di edificio è consentito il completamento della facciata, per quanto riguarda le dimensioni dello stesso, fatta salva la verifica dei materiali e delle tipologie costruttive. Tale nuova volumetria deve essere scomputata da quella massima consentita per la realizzazione di ulteriori ampliamenti sul retro dell'edificio.
7. Non sono consentiti interventi misti sulla facciata principale.
8. La realizzazione di fabbricati accessori e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23 e meglio evidenziato nell'elaborato P4 – "*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*".

ART. 31 – (Tipologia 10)

1. Comprende un edificio a due piani, del tipo ad "*alloggi raggruppati*", consistente in quattro alloggi (due al piano terra e due al piano primo) tra loro indipendenti e ciascuno con propria area di pertinenza ed individuato con il numero progressivo **146**.
2. In tale edificio è consentito, al PIANO TERRA, la realizzazione di un ampliamento secondo la soluzione rappresentata nell'elaborato P4 – "*Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze*", mentre al PRIMO PIANO è consentita la realizzazione di bussole d'ingresso a chiusura del ballatoio esistente, realizzate in alluminio o PVC, con profili della sezione massima di cm. 7 e copertura in rame o lamiera zincata.
3. Per le verande esistenti è consentita unicamente la manutenzione ordinaria o l'eventuale sostituzione delle stesse, nel rispetto delle caratteristiche sopra indicate.
4. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23 con solaio di copertura esclusivamente piano.

ART. 32 – (Tipologia 20)

1. Comprende n°8 edifici a due piani, del tipo ad alloggi sovrapposti, con unico corpo scala, comprendenti due appartamenti dislocati uno al piano terreno e uno al piano primo, ed individuati con i seguenti numeri progressivi: **22 - 23 - 31 - 34 - 37 - 41 - 71 - 77**.
2. Per tali edifici è consentita esclusivamente la realizzazione di una veranda sul poggolo al primo piano mediante strutture in ferro o in alluminio, con profili della sezione massima pari a cm. 7, con coperture in rame o lamiera zincata.

3. La realizzazione di fabbricati accessori è consentita nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23.

ART. 33 – (Tipologia 21)

1. Comprende n° 12 edifici del tipo a blocco, a due piani, con 8 alloggi (n°4 al piano terra e n°4 al primo piano), ciascuno con ingresso indipendente, con quattro giardini promiscui destinati ciascuno a due alloggi (uno al piano terra e uno al primo piano), individuati con i seguenti numeri progressivi: **26** - **27** - **28** - **29** - **35** - **36** - **124** - **127** - **129** - **133** - **137** - **138**.

2. E' consentito modificare la destinazione d'uso in misura non superiore a n. 2 alloggi per edificio.

3. E' inoltre possibile la chiusura del ballatoio esistente secondo lo schema indicato nell'elaborato *P4 – “Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze”*, realizzate mediante strutture in ferro o in alluminio, con profili della sezione massima pari a cm. 7, con coperture in rame o lamiera zincata grecata.

4. Per le verande e bussole d'ingresso esistenti è consentita unicamente la manutenzione ordinaria o l'eventuale sostituzione delle stesse, nel rispetto delle caratteristiche sopra indicate.

5. Non è possibile la modifica dei fori finestra esistenti ad eccezione di quelli posti al piano terra e specificatamente indicati nell'elaborato “ *P5 – Quaderno delle disposizioni tipologiche ed architettoniche dei serramenti*”, che potranno essere trasformati in portafinestra al fine di accedere all'alloggio direttamente dai lotti di pertinenza, qualora i giardini siano di proprietà esclusiva.

6. E' consentita solo la realizzazione di posti auto coperti nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 23.

ART. 34 – (Tipologie 22 – 24 – 25)

1. Tipologia 22: comprende n°2 edifici di forma ad “H”, del tipo a blocco, a due piani più seminterrato, comprendenti ciascuno 8 alloggi (n°4 al piano terra e n°4 al primo piano), serviti da una scala centrale, individuati con i seguenti numeri progressivi: **117** - **126**.

2. Tipologia 24: comprende n°3 in edifici a due piani del tipo a blocco con corpo scala centrale, comprendenti ciascuno 6 alloggi (n°3 al piano terra e n°3 al primo piano), individuati con i seguenti numeri progressivi: **46** - **55** - **131**.

3. Tipologia 25: comprende n°5 edifici a due piani del tipo a blocco con corpo scala centrale, comprendenti ciascuno 4 alloggi (n°2 al piano terra e n°2 al primo piano), individuati con i seguenti numeri progressivi: **48** - **52** - **57** - **100** - **112**.

4. Per le suddette tipologie non è consentita la realizzazione di verande, bussole e ampliamenti in genere, né la modifica dei fori finestra esistenti.

5. E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 23.

ART. 35 – (Tipologia F1)

1. Comprende un edificio a tre piani, del tipo plurifamiliare con scala centrale, scantinato e sottotetto parzialmente abitabile con destinazione residenziale e commerciale, individuato con il numero progressivo **132**. Tale edificio attualmente è composto al piano terra da 5 negozi e 1 alloggio, ai piani superiori 9 alloggi, di cui 4 al piano primo, 3 al piano secondo, 2 al piano sottotetto.

2. Non è consentita la realizzazione di verande, bussole e ampliamenti in genere, né la modifica dei fori finestra.

3. Sull'area di pertinenza può essere realizzata, a confine, un'unica struttura da adibire a posto auto coperto tale da consentire la realizzazione di un posto macchina per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 23.

ART. 36 – (Tipologia F2)

1. Comprende un edificio con destinazione residenziale e commerciale, del tipo plurifamiliare in linea, con ballatoi serviti da due scale, a tre piani più scantinato e sottotetto, comprende al piano terra 4 negozi e 2 alloggi, mentre ai piani superiori 8 alloggi, distribuiti 4 per ciascun piano, individuato con il numero progressivo **108**.

2. Nel rispetto delle vigenti normative, è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Non è consentita la realizzazione di verande, bussole e ampliamenti in genere, né la modifica dei fori finestra esistenti, fatta eccezione per la chiusura dei ballatoi, all'interno dei quali potranno essere ricavati gli ingressi per gli alloggi.

4. Sull'area di pertinenza può essere realizzata, a confine, un'unica struttura da adibire a posto auto coperto tale da consentire la realizzazione di un posto macchina per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 23.

ART. 37 – (Tipologia N - Edifici commerciali di via Pisani)

1. Comprende n°2 edifici in linea individuati con i seguenti numeri progressivi: **199** – **200**.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- artigianale di servizio
- direzionale

3. E' consentita l'installazione di tende da sole purché uniformi per colore e tipologia e nel rispetto del Regolamento Edilizio.

ART. 38 – (Tipologia Q)

1. Comprende l'edificio identificato dal numero progressivo **201**.
2. Per tale immobile è ammessa esclusivamente sulla facciata principale dell'edificio lungo via C. Cosulich l'installazione di:
 - Pergolati;
 - Tende da sole a sbraccio;
 - Porticato aperto su tre lati con struttura in metallo stesso colore degli infissi interni (grigio chiaro) e copertura vetrata (oppure in alternativa tamponata con pannelli metallici dello stesso colore della struttura); nel caso della copertura vetrata la stessa può essere abbinata a teli oscuranti interni. Le sezioni dei profili portanti dovranno essere ridotte al minimo per conferire al manufatto la massima leggerezza stilistica possibile e non sono ammessi sporti di lina. L'accostamento delle strutture in facciata dell'edificio non dovrà interferire con le modanature dell'intonaco e i cornicioni marcapiano, che dovranno essere salvaguardati integralmente. Lungo il perimetro dei lotti liberi è consentito il posizionamento di elementi di delimitazione (pannelli paravento o simili), garantendo una trasparenza minima pari al 40% della superficie complessiva.
Gli elementi di delimitazione devono avere un'altezza massima pari a m. 1,60.
Le dimensioni massime di sagoma limite sono indicate nell'elaborato "P4 – Quaderno degli schemi di intervento e pertinenze".

ART. 39 – (Edifici non appartenenti a particolari tipologie)

1. Comprende n°4 edifici identificati dai numeri: **93** - **94** - **203** - **204**.
2. Per tali edifici, valgono le disposizioni di cui all'articolo 6

ART. 40 – (Edifici inclusi nel progetto "Contratti di Quartiere")

1. Gli edifici facenti parte dei "Contratti di Quartiere" di cui al DM 22.10.1997 dei LLPP, perimetrati nell'elaborato P2 – "Zonizzazione", sono identificati dai numeri **87** - **88** - **90** - **130** - **134** - **135** - **141** - **142** - **144** - **145** - **147** - **148** (appartenenti alla tipologia 1A), e dall'edificio ex Scuola Secondaria Superiore identificato dal numero **202**.
2. Per tali edifici vale quanto indicato nei relativi progetti di recupero.
3. Mediante la predisposizione di apposito progetto unitario potrà essere prevista la copertura dei posti macchina e la realizzazione di ripostiglio/deposito attrezzi nel rispetto nell'art. 23 delle presenti norme.

CAPO V – PRESCRIZIONI PER ZONE ED EDIFICI AD USO PUBBLICO

ART. 41 – (Area a destinazione mista - ex Albergo Impiegati)

1. L'immobile risulta d'interesse ai sensi del Titolo I del DLgs 42/2004, per cui ogni intervento è soggetto alle disposizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, e per il Patrimonio Storico Artistico e demo-etnoantropologico del Friuli Venezia Giulia.
2. Sono ammesse strutture per la formazione, la ricerca e l'innovazione, attività ricettive – alberghiere, direzionali. Sono consentite altresì attività compatibili con le destinazioni d'uso di cui sopra purché in misura inferiore al 50% della superficie del fabbricato.
3. Sono ammessi interventi di restauro o risanamento conservativo con il mantenimento dell'impianto distributivo verticale originario e di tutte le caratteristiche esterne dell'edificio per quanto riguarda prospetti, intonaci, modanature, tinteggi e fregi e quant'altro, con l'obbligo del ripristino degli stessi.
4. E' consentito l'inserimento degli elementi tecnologici necessari, come ascensori, impianti e servizi, purché venga mantenuta la logica strutturale in muratura portante e per quanto possibile i solai lignei.
5. Devono essere conservati i serramenti esterni per il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'immobile.
6. Gli spazi destinati a parcheggio di pertinenza che ricadono fuori dal perimetro del presente Piano di Recupero che sono individuati puntualmente nella zonizzazione del PRGC, devono prevedere esclusivamente stalli di sosta a raso ed essere realizzati con materiali drenanti e dotati di alberature idonee all'ombreggiamento, in ragione di una pianta autoctona ogni quattro stalli di sosta.

ART. 42 – (Area per attrezzature collettive - ex Macello e sedi per associazioni)

1. Comprende un'area lungo via della Marcelliana all'interno della quale sono situati Servizi Pubblici e un edificio in via Bonavia.
2. Nell'area di via della Marcelliana, in assenza di progetti di intervento e di riqualificazione comprendenti l'intero ambito, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Devono essere mantenute le piantumazioni di pregio esistenti all'interno dell'area stessa.
4. Per la Sede di Associazioni sita lungo via Bonavia vale quanto prescritto nelle norme di piano regolatore vigente per le zone residenziali omogenee "B4".

ART. 43 – (Area per il culto - Chiesa e Convento BV Marcelliana)

1. Il complesso edilizio (chiesa e convento) risulta vincolato ai sensi del titolo I del DLgs 42/2004, per cui ogni intervento è soggetto alle disposizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, e per il Patrimonio Storico Artistico e demo-etnoantropologico del Friuli-Venezia Giulia.
2. Sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con il mantenimento della struttura principale esistente e relative pertinenze.
3. Per i fabbricati staccati dalla struttura principale e per le pertinenze ricadenti sull'area, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

ART. 44 – (Area degli impianti sportivi)

1. Comprende le aree pubbliche o di uso pubblico interessate da impianti sportivi per i quali è previsto l'adeguamento fisico e funzionale delle attrezzature esistenti e la dotazione di nuovi impianti.
2. Per le strutture esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia con aumento di volume massimo del 30% del volume esistente.
3. Interventi di nuova costruzione devono essere realizzati esclusivamente a cura di Enti Pubblici.
4. E' consentita l'installazione di eventuali coperture stagionali che possono essere realizzate anche con strutture pressostatiche.
5. E' ammessa la costruzione di edifici connessi alle attività sportive quali bar o chioschi per la vendita di frutta, bevande, ecc., servizi igienici e quant'altro necessario a supporto delle attività stesse, con i seguenti parametri:
 - solo per bar e chioschi, indice fondiario: 0,1 mc/mq.
 - altezza massima: ml. 6;
 - distanza dai fabbricati 10 ml o in aderenza;
 - distanza da confini: ml. 5;
 - distanza delle strade: ml. 10;
6. E' ammessa la realizzazione di 1 alloggio di custodia di massimo mq. 80 utili.
7. I parcheggi devono essere nella misura di 1 posto macchina ogni utente previsto.

CAPO VI – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 45 – (Disposizioni puntuali)

1. Nell'area situata fra le vie Caboto e Vespucci, individuata puntualmente con il numero 4, nell'elaborato P2 - "Zonizzazione", destinata ed utilizzata a "parcheggio pubblico", deve essere prevista la piantumazione di una siepe lungo il confine con i lotti di pertinenza degli immobili situati sulla via Dandolo.
2. L'area di via Marconi, angolo via Vespucci è destinata unicamente a parcheggio privato. Non è consentita la realizzazione di volumetrie.

ART. 46 – (Locali commerciali)

1. I locali commerciali possono dotarsi di tende, nel rispetto delle misurazioni "marciapiede – mantovana" come indicato dal vigente Regolamento Edilizio comunale.
2. Le tende da sole devono essere uniformi per colore scelto nella gamma delle tinte color pastello in abbinamento al colore della tinteggiatura dell'edificio, e tipologia. Non è consentita la tipologia a cappottina.

ART. 47 – (Contenuti degli elaborati progettuali da presentare)

1. Tutti i progetti devono sempre comprendere i seguenti elaborati:
 - a.- estratto mappa catastale con evidenziata il lotto di intervento;
 - b.- piano catastale di corrispondenza qualora non si rilevi la corrispondenza fra stato reale e situazione catastale;
 - c.- relazione descrittiva, con indicazione dei dati numerici di progetto, delle destinazioni d'uso, e ove necessario il numero dell'edificio, la tipologia dell'edificio, la descrizione dei materiali, l'indicazione delle colorazioni e della lavorazione degli elementi decorativi;
 - d.- documentazione fotografica a colori (ad esclusione per opere di modifiche interne);
 - e.- planimetria generale in scala 1:200 dell'immobile oggetto di intervento e gli edifici limitrofi, con indicate le distanze dai confini e da altri edifici;
 - f.- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o del lotto di intervento in scala 1:100, in triplice copia, comprendente piante e sezioni quotate con le destinazioni d'uso dei locali, prospetti con indicazione dei materiali e delle coloriture.
 - g.- progetto in scala 1:100, in duplice copia, comprendente piante e sezioni quotate, prospetti con indicazione dei materiali e delle coloriture, completo di superfici utili dei singoli vani e la loro superficie finestrata, nonché della destinazione dei locali;
 - h.- elaborato comparativo delle demolizioni (in giallo) e costruzioni (in rosso);
 - i.- calcolo analitico dei volumi;
 - l.- documentazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, ove necessario;
 - m.- eventuali pareri richiesti dalla normativa vigente;
 - n.- eventuali particolari costruttivi;

o.- progetti relativi agli impianti, qualora necessari.

2. Per alcuni specifici interventi oltre alla documentazione di cui al comma 1, lett. a, b, c, d, vanno presentati i seguenti elaborati:

3. Sostituzione serramenti esterni:

- pianta, in scala 1:100, in duplice copia, con evidenziati i serramenti da sostituire;
- particolare in scala 1:20, debitamente quotato (pianta e prospetto);

4. Manutenzione straordinaria solaio di copertura:

- pianta della copertura, in scala 1:100, in duplice copia, con evidenziate le torrette dei camini;
- stralcio della sezione dell'edificio, evidenziando la quota d'imposta del solaio prima e dopo l'intervento e spessore della copertura;
- in caso di sostituzione delle torrette camini: particolare reso in scala opportuna;

5. Manutenzione straordinaria facciate:

- prospetti dello stato di fatto e di progetto, in scala 1:100, in duplice copia, con evidenziate le modanature e/o eventuali decori;
- indicazione mediante campionatura delle scelte di progetto in merito alle coloriture e finiture delle facciate.

CAPO VII – NORME FINALI

ART. 49 – (Sistema normativo vigente)

1. I rinvii al sistema normativo vigente devono intendersi automaticamente modificati o integrati nel caso di modifiche od integrazioni portate alle disposizioni stesse dopo la data di adozione delle presenti norme.

2. Nel caso di fabbricati con presenza di Eternit e/o Amianto la rimozione e lo smaltimento del materiale dovrà avvenire nel rispetto della normativa in materia sanitaria.

ART. 50 – (Violazione di norme)

1. Per le violazioni alle presenti norme non disciplinate da specifiche norme di legge si applica il vigente regolamento comunale per le applicazioni delle sanzioni approvato con DC n. 4/20 di data 10.02.2005.

ART. 51 – (Efficacia del Piano)

1. Il presente Piano ha validità di 10 anni dalla sua entrata in vigore, corrispondente alla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione come previsto dall'art. 25, comma 7, della LR 5/07.