



# COMUNE DI CORNEDO VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA

## VARIANTE nr. 2 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI CEREDA

### *Norme Tecniche di Attuazione*

COMUNE DI CORNEDO VICENTINO

REGISTRO PER EMERGENZA DI G.C.

n. 195 del 02-07-2008

del 4 LUG 2008

IL SEGRETARIO COM.LE

Novella Dott. *[Signature]*



REDAZIONE

Area Tecnica

Settore Edilizia Privata- Urbanistica -Ambiente- Sportello Unico Attività Produttive

PROGETTISTI

ANNO DI PROGETTAZIONE

Giugno 2008

Architetto Sig. Giampaolo Tonegato

*[Signature]*

Architetto Sig. Ivo A. Zorzi

*[Signature]*

Geometra Sig. Mariano Vigolo

*[Signature]*



# NORME di ATTUAZIONE

## PARTE PRIMA

### **art. 1 - Zona di degrado**

Tutta l'area del Centro Storico di Cereda, individuata graficamente, è dichiarata zona di degrado ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

### **art. 2 - Territorio sottoposto a PdiR**

Il presente PdiR investe interventi sulle aree edificate e da edificare all'interno della zona di degrado individuata dal PRG vigente.

### **art. 3 - Contenuto e validità del PdiR**

Il presente PdiR disciplina, attraverso le norme e gli elaborati, il programma dell'Amministrazione per il recupero ed il mantenimento degli edifici delle aree pubbliche e private, per l'adeguamento degli spazi pubblici (veicolari, pedonali e verdi), per il risanamento degli impianti e dei sistemi idraulici. La validità del presente PdiR viene fissata dalle Leggi che regolano la materia.

### **art. 4 - Elenco degli elaborati del PdiR**

- A.1 Planimetria generale e riferimento agli strumenti urbanistici
- A.2 Destinazioni d'uso degli spazi compresi nel PdiR
- A.3 Rilievo edilizio: struttura del tessuto e condizioni statiche degli edifici

- A.4 Caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici e del paesaggio
- A.5 Analisi dei beni ambientali ed architettonici
- P.6 Progetto funzioni e destinazioni d'uso
- P.7 Tipologie d'intervento
- P.8 Progetto gestione degli interventi
- P.9 Profili di progetto
- P.10 Impianti tecnologici
- All. Elenco catastale delle proprietà (Ali. alla Tav. P.6)
  - Norme tecniche di attuazione
  - Relazione generale

#### **art. 5 - Definizioni**

Nell'ambito di progetto del PdiR e sue norme valgono le definizioni seguenti:

- EDIFICIO o ORGANISMO EDILIZIO: unità edilizia elementare, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie, dotata di accesso e gruppo scale originariamente indipendente, anche in presenza di sconfinamenti attuali delle proprietà catastali;
- UNITA' MINIMA di INTERVENTO: è il complesso dell'edificio e delle sue pertinenze coperte e scoperte o degli edifici o aree anche se individuate con differenti numerazioni catastali;
- IMPIANTO VOLUMETRICO: è la conformazione esterna di ciascun edificio, individuata dalle sue dimensioni totali e parziali in ogni direzione, rispetto anche agli spazi esterni o ad altri edifici;
- IMPIANTO DISTRIBUTIVO: è costituito dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti;
- INVOLUCRO ESTERNO: è costituito dalle parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera, facciate, portici, androni, logge, scale esterne, coperture, ecc;

- **ELEMENTO VERTICALE PORTANTE:** è una muratura interna ed esterna con fondazione propria, costituente suddivisione principale dell'edificio, oppure un elemento portante frontiforme (pilastro, setto, colonna, spalla, ecc.);
  
- **TRAMEZZA:** è una muratura o suddivisione di materiale leggero, non costituente suddivisione principale dell'edificio;
  
- **ELEMENTO ORIZZONTALE PORTANTE:** solaio o impalcato concepito per sottoporlo a un carico pertinente con l'uso principale dell'edificio;
  
- **ALLINEAMENTO ORIZZONTALE:** è la prescrizione che vincola al mantenimento della pianta di un edificio, o parte di questa, sul filo indicato nei grafici di progetto;
  
- **ALLINEAMENTO VERTICALE:** è la prescrizione che vincola al mantenimento dei prospetti di un edificio, o parte di questi, entro le altezze indicate nei grafici di progetto;
  
- **CONSOLIDAMENTO STATICO:** gli interventi atti a questo fine (sottofondazione degli edifici, ricuciture delle murature, sostituzione dei solai, creazione dei cordoli, introduzione di catene e tiranti) non debbono apportare alterazioni al sistema strutturale originale e non debbono introdurre alterazioni dell'impianto volumetrico e distributivo dell'edificio. Le sostituzioni di materiale fatiscente debbono essere effettuate con materiale del tutto simile a quello sostituito;
  
- **BONIFICA IGIENICA:** trattasi di intervento atto a rendere igienicamente abitabili i singoli appartamenti ed edifici, anche dal punto di vista dell'isolamento termico e della eliminazione dell'umidità di risalita.



## **art. 6 - Definizione degli interventi**

### **a) interventi di manutenzione ordinaria**

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi fatiscenti con altri dello stesso tipo (con esclusione di elementi strutturali) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **b) interventi di manutenzione straordinaria**

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire, con altre simili, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici, l'impianto distributivo delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

### **e) restauro conservativo**

Complesso di opere tendente non soltanto alla conservazione, ma alla migliore utilizzazione dell'oggetto dell'intervento. Perciò accanto a opere di consolidamento statico e di bonifica igienica, comprende interventi volti al ripristino dei valori storici dell'edificio e delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche, al ripristino di parti alterate, alla eliminazione di superfetazioni e di strutture di qualsiasi epoca che non rivestine interesse ai fini della storia del fabbricato e comunque nel rispetto dell'arisi Legge 457/78

### **d) ristrutturazione edilizia**

Rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti;

### **e) riqualificazione urbanistica**

Rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro di diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati, della rete stradale;

f) ricostruzione

Gli interventi di ricostruzione sono consentiti ai casi in cui, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione integrale dell'edificio.

g) nuove costruzioni

Edifici di nuova conformazione volumetrica, planimetrica e distributiva, anche in parziale sostituzione di altri preesistenti.

### **art. 7 - Classificazione degli edifici**

Allo scopo di definire i valori da salvaguardare, in relazione agli interventi ammissibili sull'esistente, sono stati rilevati e classificati gli edifici dell'intera area soggetta a PdiR.

La classificazione, che risulta espressa nella tavola A.4 è strettamente connessa ai gradi d'intervento della tavola P.7 di progetto.

#### **I - edifici di valore storico-artistico**

Edifici che costituiscono elementi essenziali per il mantenimento e la documentazione del tessuto urbano originario e delle sue componenti storielle accertate.

Il loro valore di testimonianza del passato deve essere preservato attraverso interventi volti a conservare dimensioni e organizzazione funzionale-tipologica e figurativa, nonché metodi costruttivi e materiali.

#### **2 - edifici che costituiscono elementi importanti per il mantenimento dei valori ambientali.**

Sono gli edifici da rispettare e salvaguardare, in tutto o in parte, per il mantenimento dell'ambiente antico del centro urbano e delle sue caratteristiche di centro storico di Cereda.

Gli interventi su questi edifici sono strettamente relazionati con le sue esigenze di conservazione e riqualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso, più che sulla singola unità immobiliare.

### **3 - edifici che debbono essere modificati per il recupero del valore ambientale e della zona**

Sono edifici che, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, possono recuperare il valore ambientale ed urbanistico che hanno perso per interventi scorretti attuati in passato.

### **4 - edifici di recente costruzione o ristrutturazione che non rispettano il valore storico-artistico- ambientale della zona.**

Sono edifici che sono stati costruiti di recente ovvero ristrutturati senza tenere in debita considerazione il rispetto del valore ambientale e storico della zona

### **5 - edifici di nessun valore e di notevole disturbo ambientale e/o urbanistico**

Edifici fatiscenti e inutilizzabili o il cui grado di utilizzazione è irrilevante o risolvibile in modo più adeguato.

## **art. 8 - Criteri per la riclassificazione**

La classificazione di cui all'art.7 precedente può essere variata per rispondere ad esigenze chiare e precise di interesse pubblico e solo nell'ambito della progettazione esecutiva relativa all'edificio interessato all'eventuale riclassificazione.

La riclassificazione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale come Variante del PdiR.

L'eventuale riclassificazione potrà essere applicata agli edifici che, da indagini approfondite e documentate, rivelino una situazione di pericolosità o di grave fatiscenza o che rivelino una situazione imprevedibile, o non rilevata esattamente al momento della redazione del Piano.

## **art. 9 - Interventi possibili in relazione alla classificazione**

1) **Restauro e risanamento conservativo.** Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme



sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento di restauro va esteso a tutto l'organismo architettonico, anche in quei casi in cui si presentasse articolato in corpi principali, secondari e relative connessioni (cortili, porticati, ecc.).

Ai fini dell'intervento di restauro, vanno effettuate un'indagine storico-filologica ed un'analisi dell'organizzazione spaziale e funzionale, dimensionale e figurativa, del sistema statico, delle tecniche costruttive e dei materiali dell'edificio e delle sue adiacenze. Tali indagini costituiscono l'indispensabile premessa per il restauro conservativo.

**2) Conservazione tipologica.** Sugli edifici di valore ambientale, possono essere autorizzati quegli interventi volti alla redistribuzione interna che non comportino sostanziali alterazioni delle strutture portanti.

In questo ambito potrà essere concesso, se giustificato per motivi di ordine statico, o igienico, la sostituzione dei solai, con variazione della quota di imposta purché non modifichi i fori originali, senza che ciò comporti alterazioni dell'altezza di gronda superiori a cm. 50.

L'intervento è esteso, di norma, all'intero organismo edilizio.

Eventuali interventi sui singoli alloggi potranno essere concessi solo per adeguamenti igienico-sanitari.

**3) Ristrutturazione.** La ristrutturazione dovrà avvenire nel rispetto planivolumetrico dell'esistente e dovrà essere sempre privilegiato il recupero delle strutture esistenti; per accertati motivi e sulla base di un progetto esecutivo che dimostri anche la non pericolosità dell'intervento per gli edifici adiacenti, è ammissibile la demolizione e la ricostruzione degli edifici, nel rispetto di quanto previsto per le ricostruzioni. Gli interventi di ristrutturazione sono classificati, nei diversi casi di applicazione, in:

1 - mantenimento della sagoma esistente

2 - incremento di volume 20% **consentito esclusivamente in sopraelevazione**

Tale distinzione è trascritta sulle tavole di progetto del PdiR.



4) **Demolizione con ricostruzione.** L'intervento previsto è la demolizione con ricostruzione che viene sviluppato in applicazione delle diverse situazioni rilevate. Più precisamente vengono individuati, sulle planimetrie di progetto, i casi in cui, nell'opera di ricostruzione, è prescritto il mantenimento della sagoma esistente, ovvero un incremento del volume pari al 20% dell'esistente, oppure la ricostruzione del fabbricato demolito secondo gli indici di piano.

5) **Demolizione senza ricostruzione.** L'intervento possibile è la demolizione senza ricostruzione e con sistemazione a verde privato dell'area risultante. Nei limiti di quanto consentito dall'area interessata alla demolizione, il PdR individua le possibili situazioni alternative per esigenze chiaramente manifeste e compatibili con le operazioni di recupero. Tra i fabbricati individuati dalla prescrizione di demolizione sono inseriti anche annessi collegati e funzionali alla conduzione di attività aziendale agricola. Nel caso venisse dimostrata la loro vitale funzione aziendale verrebbe consentita la ricostruzione secondo i parametri di cui al presente articolo punto 4.

#### **art. 10 - Ammissibilità degli interventi**

Gli interventi ammessi sugli edifici di cui all'art. 7 sono i seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per qualsiasi edificio, in qualsiasi momento, previa comunicazione al Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, consolidamento statico e bonifica igienica, sono ammessi in qualsiasi momento per tutti gli edifici con esclusione di quelli di cui all'art.9 punto 4 e punto 5, dopo autorizzazione del Sindaco. Gli interventi di manutenzione straordinaria per gli edifici di cui all'art.9 punto 1) saranno autorizzati solo attraverso concessione edilizia;
- e) gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammissibili per tutti gli edifici, in qualsiasi momento, previa autorizzazione, con esclusione di quelli di cui all'art.9 punti 4 e 5;

d) gli interventi di ristrutturazione con ampliamenti volumetrici, di ricostruzione, di nuova costruzione, potranno essere oggetto di concessione solo se esplicitamente previsti ed indicati dalle tavole di progetto P.7

Gli interventi relativi a servizi ed ampliamenti della residenza (solo per motivi igienici o di affollamento) non previsti dal presente PdiR, indipendentemente dalla classificazione degli edifici, fatta esclusione degli edifici di cui al Tart.9 punto 1, potranno essere ammessi solo se in variante dello stesso PdiR che verrà redatto nel rispetto delle seguenti norme:

- l'ampliamento potrà essere realizzato in deroga agli indici della normativa del P.R.G. fatta eccezione per il distacco tra i fabbricati che non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio prospiciente più alto e comunque non inferiore a 10 m.;
- la densità fondiaria non potrà superare quella prevista della normativa del P.R.G. riferita all'intera zona territoriale omogenea compresa nel PdiR.

#### **art. 11 - Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici compresi nella zona di recupero:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.); e)
- uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali fino a 1500 mq per unità di sup. di vendita. E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 23 dell'allegato al Provvedimento Regionale n. 798/88 relativo ai criteri regionali di programmazione attinenti alle grandi strutture di vendita
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 300 mq per unità
- i) garages;

1) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno tre volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;

Per le destinazioni d'uso che, negli elaborati, vengono indicate come compatibili, la variazione di destinazione sarà contestuale agli interventi previsti dal PdiR per l'edificio interessato.

#### **art. 12 - Criteri per la progettazione**

La progettazione delle aree, dei nuovi edifici o di nuove parti di edifici esistenti deve essere condotta tenendo presente i problemi dell'inserimento nell'ambiente. Tale inserimento deve avvenire interpretando, attraverso l'uso di tecnologie e materiali anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente.

#### **art. 13 - Unità minima di intervento**

L'unità minima d'intervento coincide di norma con l'estensione di ogni singolo edificio salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati grafici allegati. La progettazione va estesa, con caratteristiche omogenee, a tutta l'unità minima di intervento.



## PARTE SECONDA

### **art. 14 -Normativa**

Corrispondenza con le tavole-simbologia.

Nell'ambito del presente PdiR, varranno le disposizioni della presente Parte Seconda., che riguardano i modi di attuazione degli interventi previsti e definiti dai grafici di progetto e dalla presente normativa edilizia ed urbanistica.

Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto dei criteri contenuti nella relazione illustrativa dei PdiR.

La simbologia usata nelle planimetrie costituenti il PdiR va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

### **art. 15 -Concessione Edilizia**

Per l'esecuzione delle opere previste in una unità minima di intervento, gli interessati debbono ottenere la concessione edilizia conforme le indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole allegate e nelle presenti norme.

Per tali progettazioni non sono ammesse varianti rispetto alle previsioni di insieme del Piano di Recupero.

La domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata da:

- 1) estratto della zona di immediata vicinanza dell'edificio di cui si richiede la Concessione secondo le indicazioni del PdiR;
- 2) Piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 (per gli edifici di cui all'art 7.1 ed in scala 1:100 per gli altri gradi della classificazione) della situazione attuale, con le quote relative e con riferimenti ai materiali attuali;
- 3) dettagli di rilievo con particolari elementi architettonici in scala 1:20 (per gli edifici di cui all'art 7.1);

- 4) Piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 (per gli edifici di cui all'art 7.1 ed in scala 1:100 per gli altri gradi della classificazione) del progetto con le quote di sistemazione e con i riferimenti ai materiali conservati, sostituiti ed integrativi;
- 5) dettagli di progetto in scala 1:20 (per gli edifici di cui all'art 7.1);
- 6) relazione, descrizione delle opere, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal PdiR.

#### **art. 16 - Destinazioni d'uso**

Sono indicate nelle tavole di progetto, gli usi cui sono destinati gli edifici e le loro parti, compresi nei PdiR.

Le Concessioni Edilizie nell'ambito dei PdiR devono essere richieste nel rispetto delle destinazioni d'uso come sotto indicato:

- solo residenza: tutto l'edificio deve essere destinato a residenza, con ammesse oltre a questa, attività professionali utilizzando il solo piano terra;
- residenza con possibilità di attività commerciali e professionali al piano terreno: le attività commerciali devono essere del tipo differenziale e qualificato con superfici di vendita che rispettino il Piano Commerciale. Non è ammesso l'ampliamento delle superfici commerciali, anche esistenti, oltre al piano terra;
- attività commerciali: oltre a quanto specificato al punto precedente, sono ammessi locali di magazzinaggio al servizio delle attività commerciali come sopra previste, il più possibile spazialmente connessi alle attività stesse. Le dimensioni massime degli esercizi verranno definite da eventuale Piano Commerciale;
- residenza con attività produttive artigianali ai piani terreni e interrati: queste attività devono essere tali da evitare in maniera assoluta emissione di qualsiasi tipo, anche sonore, che siano dannose o fastidiose secondo le norme di Legge vigenti ed i regolamenti Comunali.

Per le attività artigianali e di servizio dovrà essere posta particolare cura per la dotazione degli eventuali necessari impianti di depurazione, delle emissioni liquide o gassose.

- attrezzature tecnologiche pubbliche: questi edifici (cabine di trasformazione elettrica, impianti telefonici, impianti dell'acqua, del gas, ecc.) troveranno posto

nelle aree destinate dal PdiR a verde ed attrezzature pubbliche, e saranno preferibilmente interrato.

#### **art. 17 -Altezze dei locali**

E' consentito il mantenimento delle altezze interne esistenti, con un minimo di ml. 2,40 riferiti all'altezza media, purché i locali presentino sufficienti requisiti di salubrità.

#### **art. 18 - Soffitte - abbaini - coperture**

Nel caso di interventi su interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte, purché ciò non comporti alterazioni della forma e del manto di copertura originario (sono permesse solo piccole aperture e prese di luce e di aria che non alterino sostanzialmente i profili altimetrici); dovranno altresì rispettarsi la tipologia distributiva, le strutture portanti, i solai, ecc. nei casi in cui l'impianto distributivo sia vincolato; eventuali nuovi abbaini saranno rivolti verso i cortili interni; le coperture mantenute in coppo.

#### **art. 19 - Utilizzo dei sottotetti**

E' consentito l'utilizzo dei sottotetti di altezza insufficiente, ferme restando le quote della copertura e dell'ultimo solaio, sino al 50% della sua superficie e ciò al fine di realizzare ambienti a più livelli interni (soppalchi, ecc.) adatti ad uso abitativo, (con esclusione degli edifici di carattere storico/artistico), nel rispetto dell'ari. 17.



## **art. 20 - Utilizzazione volumi non residenziali**

E' ammesso il cambio di destinazione dei volumi non residenziali, con recupero di residenza o piccolo artigianato. Questo non deve comunque portare all'alterazione dell'immobile nei casi di rispetto e conservazione tipologica.

## **art. 21 - Ampliamenti**

Gli ampliamenti indicati dalle planimetrie, ai quali occorre uniformarsi, possono essere:

### **- sopraelevazione.**

L'intervento è ammesso per tutte le unità edilizie soggette a conservazione tipologica, con esclusione di quelle espressamente indicate nella Tav. P.7 E' sempre ammessa la sopraelevazione di un piano di fabbricati esistenti qualora preesista una soffitta arcata ed illuminata direttamente dall'esterno attraverso finestre ricavate nei muri perimetrali dell'edificio (con esclusione, quindi, di aperture a mansarda, abbaini, ecc...);

### **- ampliamento longitudinale.**

Si riferisce a fabbricati esistenti per i quali è possibile aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse longitudinale. In relazione agli ampliamenti longitudinali previsti la Tav. P.7 precisa i seguenti elementi:

- la lunghezza massima dell'ampliamento
- l'asse obbligatoriamente coperto dall'ampliamento
- gli eventuali allineamenti che l'ampliamento deve rispettare

Il nuovo edificio deve mantenere in pianta l'allineamento prescritto, nuovo o coincidente con l'edificio da sostituire o con il filo stradale esistente;

### **- ampliamento a pettine.**

Consiste nella realizzazione di corpi ortogonali rispetto al fabbricato principale; tali ampliamenti dovranno rispettare le seguenti norme:

- l'altezza massima dell'ampliamento non deve superare quella del fabbricato principale;
- l'ampliamento deve essere a corpo semplice e quindi la larghezza massima non può superare il limite di mi. 6;
- la lunghezza massima dell'ampliamento non può superare la lunghezza del fronte principale e comunque con un limite massimo di mi. 10;
- la distanza minima fra due corpi a pettine successivi, collegati allo stesso fabbricato principale deve essere uguale ad 1,5 volte l'altezza del corpo a pettine più alto, con limite minimo di mi. 10.

Nella Tav. P.7 del PdiR vengono indicati con apposita simbologia gli interventi di ampliamento a pettine previsti, precisando la direttrice di ampliamento; nel caso che il fronte del fabbricato principale venga classificato come allineamento da conservare, il pettine può essere realizzato solamente appoggiato alle estremità del fabbricato principale,

**- variazione in altezza con adeguamento alla linea di gronda adiacente.**

L'ampliamento in altezza deve mantenere l'allineamento indicato nella Tav. P.7: quando l'allineamento è riferito a quello di un edificio esistente in adiacenza, l'altezza massima da rispettare è quella relativa alla linea di gronda di quest ultimo; nel caso di intervento di ampliamento in altezza di un edificio inserito tra due esistenti in adiacenza di altezza diversa, la differenza di quota deve essere risolta nell'ambito del nuovo edificio;

**- ampliamento trasversale.**

Si riferisce a fabbricati a corpo semplice per i quali è possibile è possibile aumentare la larghezza del corpo di fabbrica, lungo l'asse trasversale; come limite massimo è consentito il raddoppio dello spessore esistente. L'altezza dell'ampliamento deve essere quella del fabbricato esistente, tenendo conto della eventuale possibilità della sopraelevazione di quest ultimo.

L'ampliamento richiesto deve obbligatoriamente rispettare il termine trasversale che coincide con il massimo avanzamento concesso;

- contiguità con impianti volumetrici da conservare: il nuovo edificio va costruito in aderenza di quelli esistenti per l'intera superficie indicata;

- allineamento di nuove strutture verticali esterne: il nuovo edificio deve essere mantenuto, ove ciò è indicato, sul filo esterno prescritto.

Negli interventi di ampliamento trasversale, longitudinale e a pettine, nella parte di nuovo impianto vanno riproposte le dimensioni dei modelli abitativi (stanze o vani scala), le dimensioni e il sistema di relazione delle aperture esterne del fabbricato principale esistente.

Le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade che si devono osservare negli interventi di conservazione tipologica sono quelle minime previste dal Codice Civile.

## **art. 22 - Nuove costruzioni**

Dovrà essere privilegiata la tipologia a schiera o a pettine, evitando costruzioni isolate per quanto possibile.

Sono previste le seguenti tipologie d'intervento:

### **a) nuova costruzione con prescrizioni formali.**

Per questi interventi vengono previsti i seguenti elementi nelle Tav. P.6 e P.7:

- la superficie fondiaria interessata dagli interventi sulla quale viene applicato l'indice di utilizzazione fondiaria;
- l'ambito di edificabilità all'interno del quale deve essere compreso l'intervento;
- Tasse obbligatoriamente coperto per il quale è prevista la redazione di un planivolumetrico da sottoporre all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e la cui successiva realizzazione deve essere convenzionata con il Comune;
- gli eventuali allineamenti con i fabbricati esistenti;
- con apposita grafia sono indicati il numero massimo di piani abitabili (più eventuale mansarda) realizzabili fuori terra e l'altezza in metri rispetto al piano campagna.

Nel caso di nuove costruzioni adiacenti ad edifici soggetti ad interventi di conservazione tipologica, si devono osservare le prescrizioni di cui all'art. 24



## **b) nuova costruzione senza prescrizioni formali.**

Per questi interventi, nelle Tav. P.6 è indicata la superficie fondiaria interessata dagli interventi sulla quale viene applicato l'indice di utilizzazione fondiaria;

L'intervento di nuova costruzione deve considerare, inoltre, i seguenti elementi:

- per materiali e le tecniche da usare vedi l'art.36;
- la pendenza dei tetti e la distribuzione delle forature esterne dovrà rispettare i modi locali tradizionali;
- le terrazze non sono ammesse. Sono consentiti piccoli balconi, sporgenti per un massimo di mi. 1,00 oltre il filo dell'edificio per una larghezza di mi. 2,50, logge e loggioni rientranti dal filo principale dell'edificio; questi elementi non saranno conteggiati ai fini del calcolo del volume.

Per quanto riguarda i parametri edilizi sono previste due categorie di zone residenziali indicate nella Tav. P.6:

1 - zone residenziali esistenti

If= indice di fabbricabilità fondiaria - 3 mc/mq

2 - zone residenziali di completamento

If= indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq

## **art. 22 bis - Standards urbanistici e prescrizioni particolari , definizioni**

### **STANDARDS URBANISTICI**

1- Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento previsti dalla variante n°2 al Piano di Recupero al Centro Storico di Cereda approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono subordinati alle seguenti condizioni:

- devono essere individuate e realizzate aree a "parcheggio pubblico o ad uso pubblico" per una quota pari a 3,5 mq/abitante insediabile (1 abit. ogni 150 mc) e in misura non inferiore a un posto auto di almeno 12,5 mq (5m X 2,5 m).
- devono essere individuate e realizzate aree a "verde pubblico o ad uso pubblico" per una quota pari a 6,0 mq/abitante insediabile ( 1 abit ogni 150 mc).

2- Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla sottoscrizione di apposita Convenzione con il Comune per la realizzazione delle aree pubbliche e di uso

pubblico.

E' facoltà dell'Amministrazione, sulla base di documentate e specifiche necessità prevedere la realizzazione, in alternativa alle aree a "parcheggio" e a "verde" sopradescritte, di altre specifiche opere di urbanizzazione. Tali opere devono essere non inferiori, per superficie e valore, alle opere a "parcheggio" e a "verde" indicate al comma 1.

3- Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (aree a "parcheggio" e a "verde") i singoli interventi dovranno soddisfare le dotazioni previste e come di seguito indicate nella tabella -A- di cui al comma 5;

4- Relativamente alle nuove cubature previste dalla variante n°2 al Piano di Recupero di Cereda approvata con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ le possibilità di intervento edilizio devono intendersi come massime cubature possibili, massime altezze concedibili e nel rispetto delle prescrizioni indicate nella tabella -B- di cui al comma 5;

5- Riepilogo interventi previsti dalla variante n°2 al Piano di Recupero di Cereda:

TABELLA -A-

Numero Identif	Via Piazza	Tipo Intervento	Zona urbanistica	Indice edificabilità	Standards	Standards	Prescrizioni urbanistiche
					Aree a verde	Aree a parcheggio	
1	Covolo	Nuova costruzione	Completamento	1,5 mc/mq	44,88 mq	26,18 mq	-----
2	Covolo	Ampliamento	Esistente	3,0 mc/ mq	45,6 mq	26,6 mq	Unità minima di intervento
3	Grumo	Nuova costruzione	Completamento	1,5 mc/ mq	44,88 mq	26,18 mc	Unità minima di intervento
4	Castello	Nuova costruzione	Completamento	1,5 mc/ mq	50,4 mq	29,4 mq	-----
5	Grumo	Nuova costr (A)	Esistente	3,0 mc/ mq	33,3 mq	19,44 mq	-----
		Nuova costr (B)	Esistente	3,0 mc/ mq	28,6 mq	16,66 mq	-----
6	Grumo	Correzione cartografica	Esistente	3,0 mc/ mq	-----	-----	-----
7	S.Andrea	Nuova costruzione	Completamento	1,5 mc/ mq	24,6 mq	14,37 mq	-----
8	Grumo	Ampliamento	Esistente	3,0 mc/ mq	14,4 mq	8,4 mq	-----
<i>Totale standards</i>					286,66 mq	167,23 mq	

TABELLA -B-

<i>Numero Identif</i>	<i>Via Piazza</i>	<i>Tipo Intervento</i>	<i>Altezza (max)</i>	<i>Sup. coperta (max)</i>	<i>Volume (max)</i>	<i>Prescrizioni edilizie</i>
1	Covolo	Nuova costruzione	8,5 m	132 mq	1122 mc	2 Piani FT+ mansarda
2	Covolo	Ampliamento	Non deve superare quella del fabbricato principale	190 mq	1140 mc	- Ampliamento longitudinale - Asse obbligatoriamente coperto - distanza minim di 5 m dal confine stradale - unità minima di intervento
3	Grumo	Nuova costruzione	8,5 m	132 mq	1122 mc	- 2 Piani FT+ mansarda - prescrizioni formali - unità minima di intervento
4	Castello	Nuova costruzione	7 m	180 mq	1260 mc	- 2 Piani FT - prescrizioni formali
5	Grumo	Nuova costr (A)	8,5 m	98 mq	833 mc	- 2 Piani FT+ mansarda - prescrizioni formali
		Nuova costr (B)	8,5 m	84 mq	714 mc	- 2 Piani FT+ mansarda - prescrizioni formali
6	Grumo	Correzione cartografica	Esistente da Rilievo Asseverato	Esistente da rilievo asseverato	Esistente da rilievo asseverato	-----
7	S. Andrea	Nuova costruzione	7 m	88 mq	616 mc	- 2 Piani FT - prescrizioni formali
8	Grumo	Ampliamento	Non deve superare quella del fabbricato principale	45 mq	360 mc	- 2 Piani FT+ mansarda
<i>Totale</i>				<i>949 mq</i>	<i>7.167 mc</i>	

6- la redazione dei singoli interventi edilizi previsti dalla presente variante al piano di Recupero è subordinata alla presentazione di una planimetria (in scala



1:500) con riportato il rilievo strumentale del lotto, sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico, la sistemazione delle aree esterne, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e pareti finestrate, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto.

7- Gli interventi edilizi già previsti nel Piano di Recupero al Centro Storico di Cereda, sono disciplinati dagli elaborati e indicazioni cartografiche previste dal Piano di Recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n°7 del 29.01.1997 e dagli elaborati della variante n°2 al Piano di Recupero.

In caso di contrasto tra le previsioni cartografiche riportate nella variante n°2 al Piano di recupero e le previsioni cartografiche riportate nel Piano di recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n°7 del 29.01.1997, prevalgono queste ultime.

## DEFINIZIONI

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento previsti dalla variante n°2 al Piano di Recupero al Centro Storico di Cereda approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ valgono le seguenti definizioni:

Superficie Coperta (SC): E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura. Non concorrono alla formazione della Superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, le scale a giorno anche a due rampe, prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali. Gli aggetti e gli sporti superiori a 1,20 m costituiscono superficie coperta per la parte eccedente il 1,20 m che va calcolata a ridosso delle parti edificate fuori terra. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

Altezza del fabbricato (H): E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato con riferimento alla media del piano campagna qualora il terreno sia in pendenza e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano utile sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Volume del fabbricato (mc): E' il volume del solido emergente dalle quote di riferimento calcolate con i criteri precedenti. Esso è calcolato moltiplicando la Superficie coperta per l'altezza del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume: - gli aggetti e gli sporti non superiori a 1,50m; le logge per la parte rientrante che non eccede 1,5 m; i volumi tecnici come definiti dalle NTA del vigente PRG; il vespaio e le costruzioni semi interrato entro il sedime per una altezza max di 0,70 m sempre misurata dalla quota di campagna; i portici di qualunque altezza o profondità finì ad un massimo del 25% della superficie coperta e computabile ai fini urbanistici; i bow-windows; i camini; gli arredi da giardino e per il gioco dei bambini della superficie massima di 6,0 mq e altezza massima di 1,80 m costruiti alla distanza minima di 1,5 m dal confine; il maggior spessore strutturale finalizzato al miglioramento della coibentazione termoacustica o di inerzia termica nelle modalità previste dalla Legge Regionale n°21/96.

Distanza (m): Per gli interventi nuova costruzione e di ampliamento previsti dalla variante n°2 al Piano di recupero del Centro storico di Cereda approvata con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile nonché le norme (distanze minime e condizioni/prescrizioni) previste dall'art.22 delle N.T.A del PRG vigente.

### **art. 23 - Conservazione integrale dell'involucro esterno**

Gli involucri esterni per i quali, attraverso la classificazione allegata è prescritta la conservazione integrale, devono essere mantenuti nello stato esistente. Sono ammesse solamente opere di pulitura, dietro rilascio di nulla osta sulla base di un progetto che specifichi le modalità di tali operazioni.

Le sostituzioni di elementi strutturali (pergoli, balaustre, cornicioni, ecc.) sono ammesse solo qualora la situazione esistente sia di pericolo per l'incolumità pubblica.

Non sono ammessi rifacimenti di elementi decorativi non strutturali (modanature, stucchi, ecc.); il restauro di eventuali opere di pitture o sculture deve essere effettuato secondo le indicazioni delle competenti autorità.



#### **art. 24 - Involucro esterno nuovo**

Negli involucri esterni nuovi il sistema dei fori deve obbligatoriamente rifarsi alle prescrizioni contenute nel Prontuario allegato al P.R.G, comunale.

La progettazione va fatta tenendo conto delle tecniche costruttive attuali, ma non con atteggiamento mimetico od imitativo, bensì con i criteri generali per le nuove progettazioni.

#### **art. 25 -Murature**

Non è fatto obbligo intonacare le murature in sasso: i materiali di finitura ed il loro trattamento devono essere chiaramente indicati nei progetto redatto per la richiesta di Concessione Edilizia: sono escluse le intonacature a quarzo, graffiati o simili, è consentito l'uso di qualsiasi tipo di muratura, le cui caratteristiche devono chiaramente risultare dai progetto edilizio.

#### **art. 26 - Ripristino murature**

L'operazione di ripristino delle murature deve essere condotta con le opportune cautele atte ad intaccare il meno possibile le strutture originarie. Queste, una volta liberate, possono essere consolidate, ma in modo che sia denunciato chiaramente tale intervento rispetto alla condizione originaria.

#### **art. 27 - Locali accessori - servizi alla residenza**

Sono permessi locali per servizi igienici e cucine illuminati dall'alto ed artificialmente, purché muniti di idonea ventilazione mediante canali verticali a tiraggio naturale ed artificiale.



#### **art. 28 - Ascensori, montacarichi, ecc.**

Nella realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici dovranno rispettarsi le prescrizioni di PdiR relative all'involucro esterno ed agli impianti volumetrici e distributivi dell'edificio; in particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti ed emergano oltre i limiti fissati per le nuove costruzioni.

#### **art. 29 - Conduiture**

Le condutture elettriche, telefoniche, ecc., devono, per quanto possibile, essere realizzate interrato e, per le parti fuori terra, l'eventuale sistemazione di apparecchi di illuminazione anche pubblica, deve essere presentata unitamente al progetto edilizio, sulla base delle indicazioni fornite dal PdiR.

#### **art. 30 - Impianti tecnologici pubblici**

Gli impianti tecnologici: acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognatura ricadenti nell'ambito del PdiR devono essere oggetto, prima di qualsiasi modifica che riguardi anche una sola categoria di essi, di un progetto globale unitario che riguardi la loro sistemazione e la previsione delle modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, ecc.

#### **art. 31 - Coperture da modificare**

In caso di intervento sull'edificio, le coperture da modificare devono costituire elemento di coerenza con l'intero complesso, sia per la forma che per i materiali. Il materiale da usare è il coppo e la pendenza quella tradizionale o quella degli edifici adiacenti.

### **art. 32 - Garages o vani interrati**

Sono ammessi i garages e i vani di servizio completamente interrati. La copertura dovrà essere eseguita con terreno naturale o adeguarsi, se fuori terra, con tetto in coppi all'architettura dell' edificio principale. Non è ammessa copertura a terrazza.

### **art. 33 - Zone di riqualificazione urbanistica**

Per le zona centrale in oggetto il PdiR si limita all'indicazione di un progetto unitario, al fine di collocare l'area stessa in un più ampio schema per il Centro di Cereda. L'area soggetta a riqualificazione urbanistica, infatti, potrà essere riprogettata con variante parziale al PdiR. Le destinazioni di quest'area saranno esclusivamente quelle di un pubblico utilizzo o di pertinenze accessorie agli impianti sportivi e/o strutture scolastiche adiacenti.

L'indice di edificabilità è di 1,5 mc/mq. Tali opere saranno, se di iniziativa privata, soggette all'approvazione del progetto unitario da parte del Consiglio Comunale e a convenzione da stipularsi con il Comune.

## **PARTE TERZA**

### **art. 34 - Arredo urbano**

Le norme di arredo urbano in particolare si applicano a:

- chioschi, edicole, cabine e bancarelle;
- intonaci e tinteggiature esterne di edifici;
- grondaie, pluviali e coperture;
- vetrine e tende solari;
- insegne e pubblicità;
- targhe in genere;
- arredo stradale;
- altri elementi dell' arredo urbano;
- pavimentazioni;
- verde pubblico e privato;

### **art. 35 - Chioschi - edicole - cabine e bancarelle**

Non può essere consentita l'installazione di nuove edicole e chioschi, cabine telefoniche, ubicate a ridosso di edifici classificati di valore storico-artistico nella tavola A4, e comunque che disturbino visuali prospettiche di detti edifici e negli spazi pubblici di particolare valore monumentale od ambientale, e di nuovi chioschi per l'erogazione di carburanti.

### **art. 36 - Intonaci e tinteggiature esterne degli edifici**

Gli intonaci esistenti devono essere conservati; il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecnologie in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. E' ammesso il rinzafo di malta cementizia se indispensabile.



Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiature ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili.

La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui e, ove sia possibile, al recupero delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. La realizzazione delle diverse gamme di colore, caratteristiche dell'ambiente, dovrà essere eseguita solo con terre naturali secondo le seguenti indicazioni:

- tinteggiatura rosa; adeguata miscelatura dei seguenti pigmenti:
- rosso di Venezia, di Spagna, naturale, inglese;
- tinteggiatura gialla: miscelatura di bianco, nero, giallo ocra;
- tinteggiatura grigia: adeguata miscelatura di bianco, terra di ambra, giallo.

Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate e ripristinate.

La sostituzione di qualsiasi elemento architettonico (in marmo, pietra, legno, ecc.) irrecuperabile deve avvenire con lo stesso materiale: non è consentita alcuna contraffazione di tali materiali derivati da nuove tecnologie.

Non è consentita l'apposizione di qualsiasi tipo di serramento in contrasto con i valori ambientali degli edifici (avvolgibili, doppi serramenti, ecc.).

### **art. 37 - Grondaie, pluviali e copertura**

Nel ripristino e nella posa in opera di nuove grondaie e pluviali, devono essere usati materiali quali il rame e lamiera zincate con esclusione di PVC.

Le canne fumarie non devono essere esterne quando alterino caratteri peculiari dell'edificio. I comignoli esistenti di forma tradizionale dovranno essere mantenuti, i nuovi dovranno uniformarsi per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali esistenti.

Nelle coperture dovranno essere solo tegole a canali (coppi).

### **art. 38 - Vetrine e tende solari**

Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazioni di esistenti devono essere impiegati materiali e particolari costruttivi di tipo tradizionale rimuovendo i rivestimenti e i contorni privi di valore ambientale contrastanti con le caratteristiche dell'unità edilizia.

All'atto della richiesta devono essere prodotti elaborati grafici in scala adeguata e una documentazione fotografica dell'intero prospetto dell'edificio interessato. Non possono essere ricavate vetrine di negozi che vengono ad ostruire gli originali ingressi di edifici classificati storici od ambientali.

### **art. 39 - Targhe in genere**

Nell'apposizione di targhe devono essere impiegati materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Nel caso di più targhe, esse debbono possibilmente essere dello stesso tipo e dimensione.

### **art. 40 - Arredo stradale**

Le linee elettriche, telefoniche aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituiti con impianti interrati o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

Per illuminazione pubblica deve essere prevista la posa di corpi illuminanti armonizzati con l'ambiente posti o incassati, per quanto possibile, o a sbalzo sui muri degli edifici.

Particolare attenzione deve essere posta nella apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali ed edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

#### **art. 41 – Altri elementi dell'arredo urbano**

Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari ecc. esistenti devono essere rimossi o sostituiti con altri di forma, dimensioni, materiali che saranno esaminati caso per caso dai competenti organi consultivi comunali. Sono vincolate alla conservazione ad al ripristino le vecchie targhe toponomastiche delle vie e delle piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle e tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.

#### **art. 42 – Pavimentazioni stradali**

Le superfici da usare delle strade, piazze, vicoli androni carrabili, passaggi pedonali ecc, devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali originari.

#### **art. 43 – Verde pubblico e privato**

Le zone a verde pubblico e privato attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione, la sostituzione, integrazione, delle alberature e in genere gli impianti arborei floreali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale. In ogni intervento per nuove attrezzature dovrà essere espresso il parere preventivo dei competenti organi comunali. Alberi di particolare pregio sono soggetti a vincolo integrale di conservazione.



## PARTE QUARTA

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **art. 44 – Disposizioni non espressamente richiamate**

Per quanto non previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione del PDR gli interventi di modifica agli edifici esistenti o di nuova costruzione, dovranno essere apportati nel rispetto delle norme del PRG e del codice civile.

## INDICE

### PARTE PRIMA

ari 1 - Zona di degrado .....	pag.	2
art. 2 - Territorio sottoposto aPdiR.....	pag.	2
art. 3 - Contenuto e validità del PdiR .....	pag.	2
art. 4 - Elenco degli elaborati del PdiR.....	pag.	2
art. 5 - Definizioni.....	pag.	4
art. 6 - Definizione degli interventi .....	pag.	5
art. 7 - Classificazione degli edifici .....	pag.	6
art. 8 - Criteriperla riclassificazione.....	pag.	7
art. 9 - Interventi possibili in relazione alla classificazione.....	pag.	7
art. 10 - Ammissibilità degli interventi .....	pag.	9
art. 11 - Destinazioni d'uso.....	pag.	10
art. 12 - Criteri perla progettazione.....	pag.	11
art. 13 - Unità minima di intervento.....	pag.	11

### PARTE SECONDA

art. 14- Normativa.....	pag.	12
art. 15 - Concessione Edilizia.....	pag.	12
art. 16- Destinazioni d'uso.....	pag.	13
art. 17 - Altezze dei locali .....	pag.	14
art. 18 - Soffitte - abbaini - coperture.....	pag.	14
art. 19 - Utilizzo dei sottotetti.....	pag.	14
art. 20 - Utilizzazione volumi non residenziali.....	pag.	15
art. 21 - Ampliamenti .....	pag.	15
art. 22 - Nuove costruzioni .....	pag.	17
art. 22 bis - Standards urbanistici e prescrizioni particolari, definizioni .....	pag.	18
art. 23 - Conservazione integrale dell'involucro esterno.....	pag.	22
art. 24 - Involucro esterno nuovo.....	pag.	23
art. 25 - Murature.....	pag.	23
art. 26 - Ripristino murature.....	pag.	23
art. 27 - Locali accessori - servizi alla residenza .....	pag.	23
art. 28 - Ascensori, montacarichi, ecc.....	pag.	24
art. 29- Condutture.....	pag.	24
art. 30 - Impianti tecnologici pubblici.....	pag.	24
art. 31 - Coperture da modificare .....	pag.	24
art. 32 - Garages o vani interrati.....	pag.	25
art. 33 - Zona di riqualificazione urbanistica.....	pag.	25

### PARTE TERZA

art. 34 - Arredo urbano .....	pag.	26
art. 35 - Chioschi - edicole - cabine e bancarelle .....	pag.	26
art. 36 - Intonaci e tinteggiature esterne degli edifici.....	pag.	26
art. 37 - Grondaie, pluviali e copertura.....	pag.	27
art. 38 - Vettrine e tende solari.....	pag.	28
art. 39 - Targhe in genere .....	pag.	28
art. 40 - Arredo stradale.....	pag.	28
art. 41 - Altri elementi dell'arredo urbano .....	pag.	29
art. 42 - Pavimentazioni stradali .....	pag.	29
art. 43 - Verde pubblico e privato.....	pag.	29

### PARTE QUARTA

art. 44 - Disposizioni finali .....	pag.	30
-------------------------------------	------	----