

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2022**

**ALLEGATO "D"**

**- Estratto P.I. -**

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



COMUNE DI CISON DI VALMARINO  
Provincia di Treviso



P.I.

Elaborato

TAV.

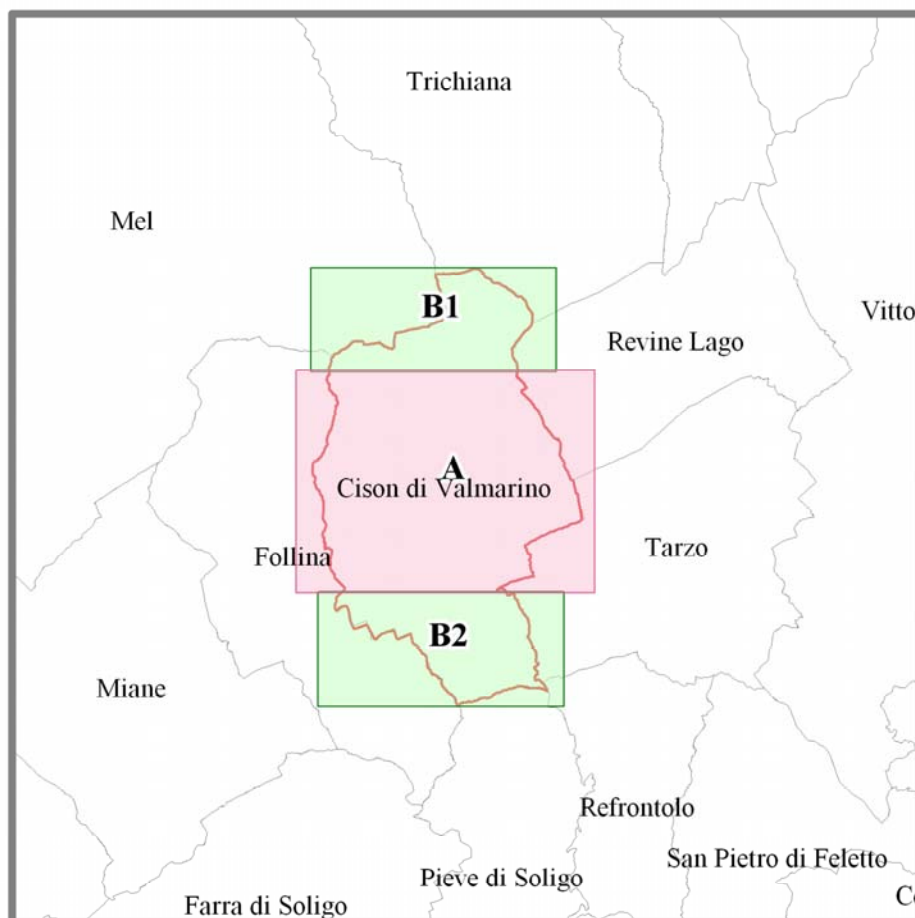
1

A

Scala

1:5.000

# Carta dei vincoli



## Amministrazione Comunale

Cristina Pin  
*Sindaco*

Dott. Gildo Salton  
*Assessore all'Urbanistica*

Dott. Giuseppe Munari  
*Segretario Comunale*

## Ufficio Tecnico

Arch. Gianmario De Biasi  
*Responsabile servizio  
Urbanistica, Edilizia Privata,  
Ambiente.*

## Progettista Incaricato TEPCO s.r.l.

Arch. Leopoldo Saccon

**TEPCO**

## Gruppo di Lavoro

Arch. Elvio De Monte  
Dott.Urb. Alessandro Vian  
Dott.Urb. Alessio Faraon  
Geom. Johnny Bernardi

File:

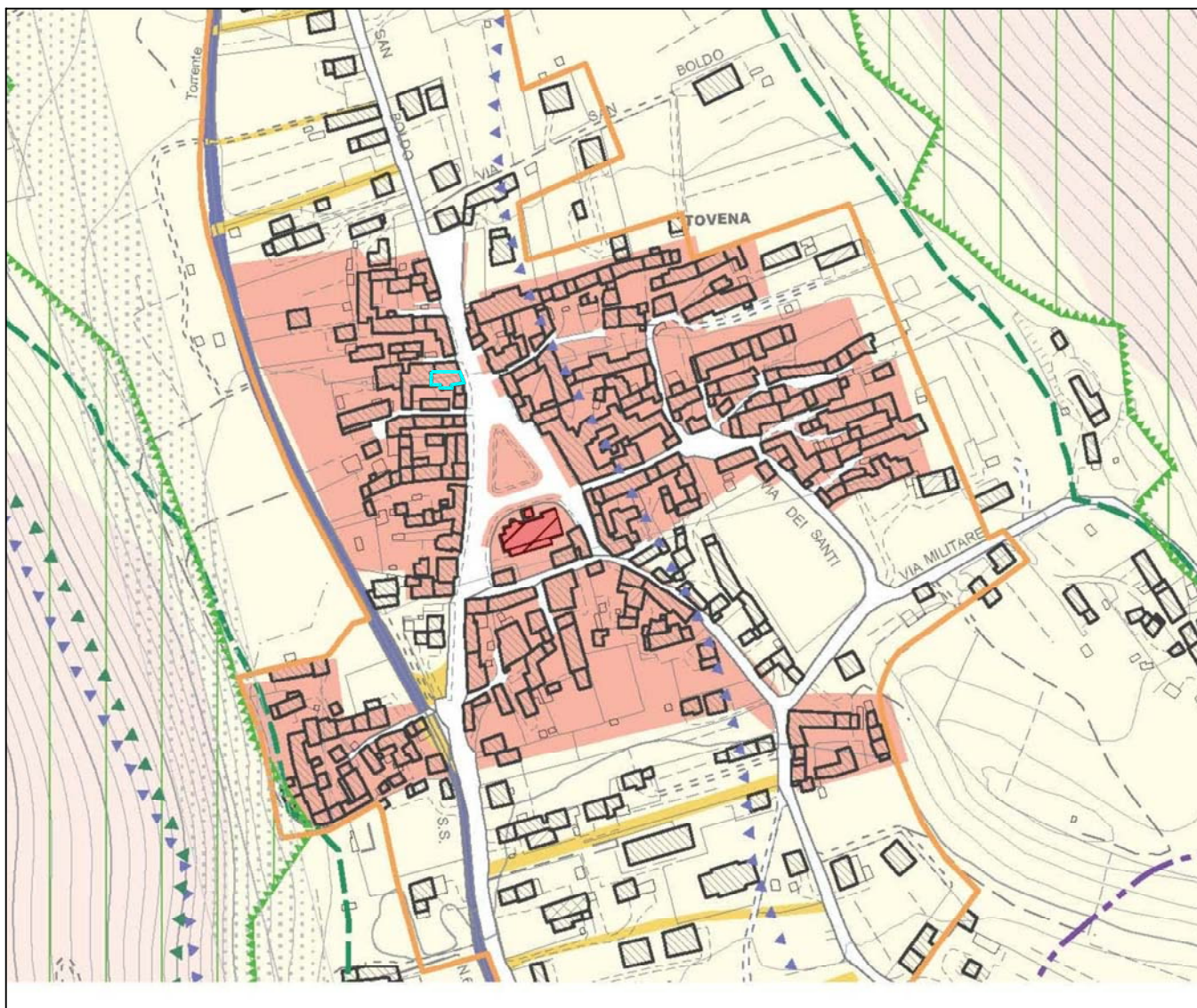
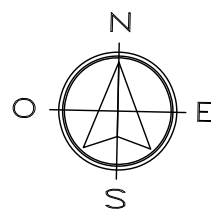
01LAVORI\_ISO\_9001\404\_Pat\_Cison\04\_elaborati\_grafici\Geoworkspaces\Tavola\_1.gws

Dicembre 2014

COMUNE DI CISON DI VALMARINO Estratto P.I. – Carta dei Vincoli



PROPRIETA' ESECUTATA



# LEGENDA



Limite amministrativo

## VINCOLI



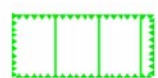
Vincolo paesaggistico - immobili ed aree di notevole interesse pubblico  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 136)

art. 55



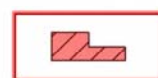
Vincolo paesaggistico - fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. c)

art. 55



Vincolo a destinazione forestale (L.r. 52/1978 smi)  
Vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi  
(D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. g)

artt. 55, 56



Vincolo monumentale e pertinenza relativa (Ex D.Lgs. 42/2004 smi, art. 10)

art. 63



Vincolo idrogeologico - forestale R.D. 3267/1923

art. 56

## RETE NATURA 2000



Zona di Protezione Speciale - IT 3240024 Dorsale Prealpina tra  
Valdobbiadene e Serravalle

art. 61.A



Sito di Importanza Comunitaria - IT 324003 Monte Cesen - IT 3240030  
Grave del Piave - Fosso Soligo - Fossi di Negrisia

art. 61.A

## PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE



Ambito naturalistico di livello regionale

art. 74



Centro Storico

art. 25



Centro Abitato (DPR 16-12-1992 N. 495)

art. 12

## ALTRI ELEMENTI



Depuratore/Fascia di rispetto

art. 54



Cimitero/Fascia di rispetto

art. 54





Opera di presa per il prelievo idropotabile/Zona di rispetto e protezione

art. 14



Idrografia/Fascia di rispetto (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904)

art. 13



Gasdotto/Fascia di rispetto

art. 54



Elettrodotto/Fascia di rispetto

art. 54



Viabilità esistente/Fascia di rispetto

art. 12



Viabilità di progetto/Fascia di rispetto

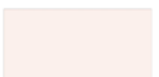
art. 12

### COMPATIBILITA' GEOLOGICA



Area idonea a condizione

art. 65.A



Area non idonea

art. 65.A

### AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO



Area di frana

art. 65.C



Frana o dissesto localizzato

art. 65.C



Area esondabile o a ristagno idrico

art. 65.C

### COMPONENTI SOGGETTE A TUTELA



Centro Storico a rischio archeologico

art. 64



Area dipotenziale interesse archeologico e Siti a rischio archeologico

art. 64



Fascia di rispetto dell'idrografia e degli specchi lacuali  
(art. 41 L.r. 11/2004)

art. 61.G

Il territorio comunale ricade nella classe sismica 2 ai sensi del D.P.C.M. 3274/2003

art. 66

Il territorio comunale è compreso nell'ambito di applicazione del Piano d'Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca – "Vittoria Valle"

art. 74

Elaborato

TAV.

2

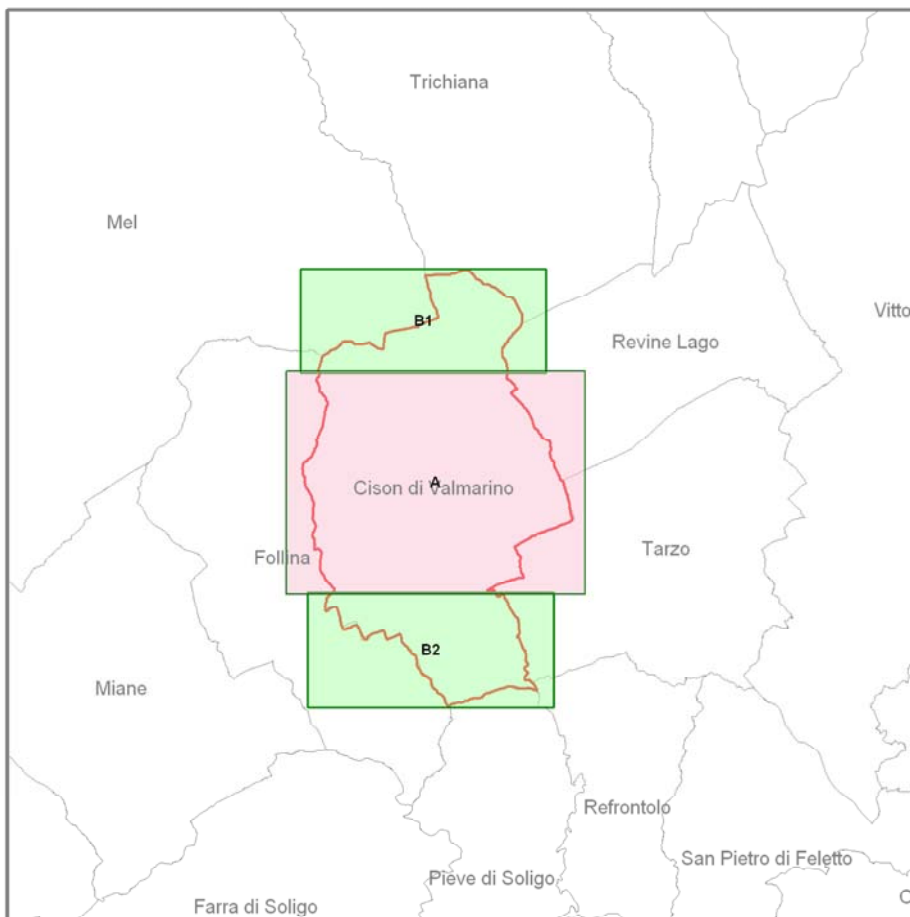
A

Scala

1:5.000

# Carta della Zonizzazione

*Piano degli Interventi redatto ai sensi della L.r. n. 11 del 23 aprile 2004*



## Amministrazione Comunale

Cristina Pin  
*Sindaco*

Dott. Gildo Salton  
*Assessore all'urbanistica*

Dott. Giuseppe Munari  
*Segretario Comunale*

## Ufficio Tecnico

Arch. Gianmario De Biasi  
*Responsabile servizio  
Urbanistica, Edilizia Privata,  
Ambiente.*

## Progettista Incaricato

TEPCO s.r.l.  
Arch. Leopoldo Saccon

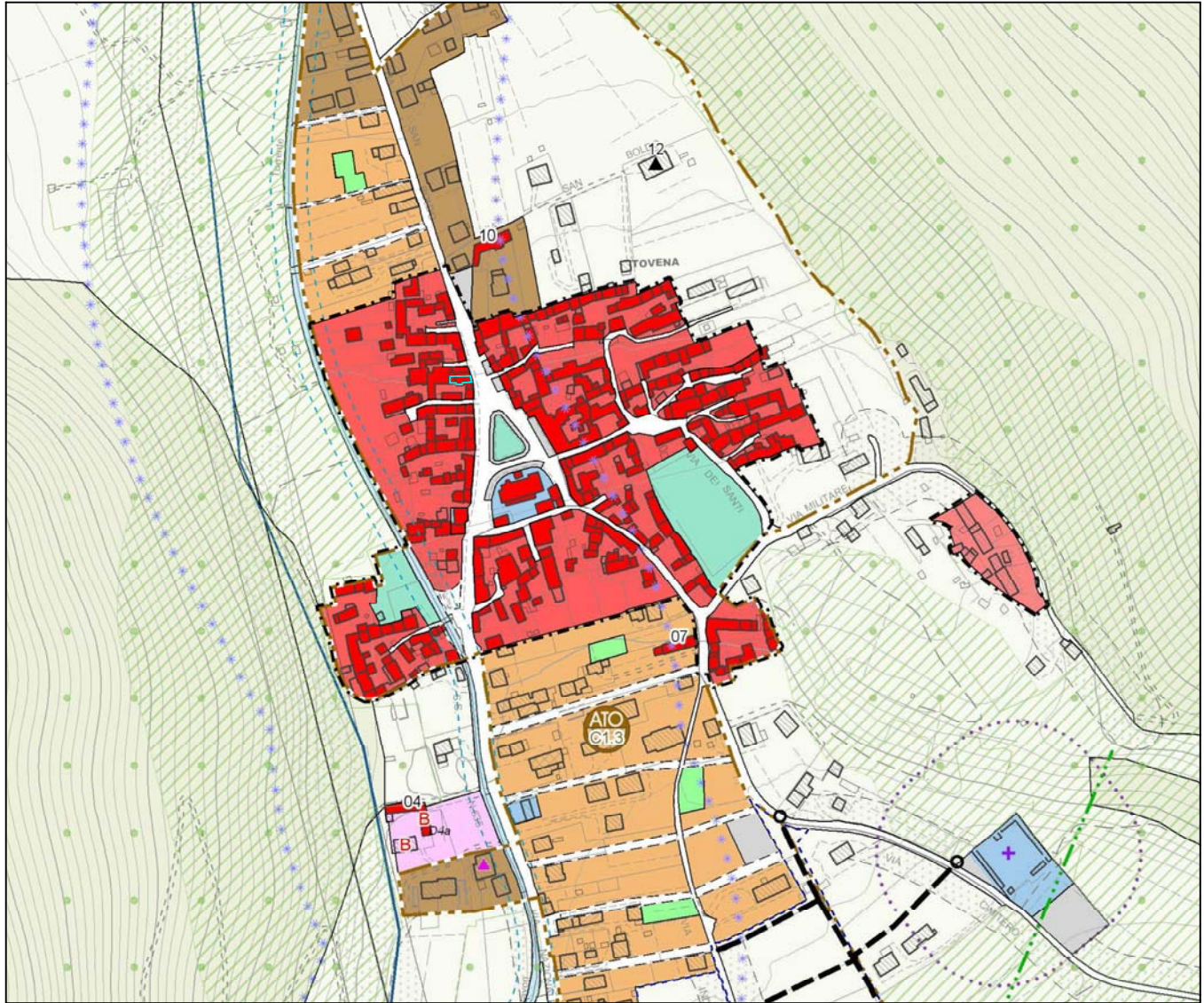
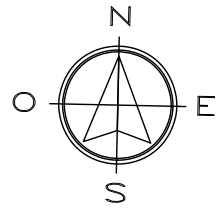


Gruppo di lavoro  
Arch. Elvio De Monte  
Dott.Urb. Alessandro Vian  
Dott.Urb. Alessio Faraon  
Geom. Johnny Bernardi

COMUNE DI CISON DI VALMARINO Estratto P.I. – Zonizzazione



PROPRIETA' ESECUTATA





# LEGENDA



Limite Amministrativo



Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

ATO 1 - Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale











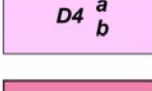
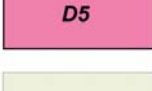
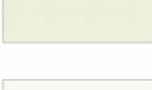
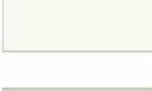

ATO 2 - Ambito insediativo a prevalente destinazione produttiva

ATO 3 - Ambito agricolo di pianura


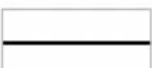
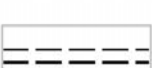


ATO 4 - Ambito collinare

ATO 5 - Ambito montano









## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	Zona Omogenea A1	<i>art. 26</i>
	Zona Omogenea A2	<i>art. 27</i>
	Zona Omogenea B	<i>art. 28</i>
	Zona Omogenea B1	<i>art. 29</i>
	Zona Omogenea C1	<i>art. 30</i>
	Zona Omogenea C2	<i>art. 31</i>
	Zona Omogenea C3	<i>art. 32</i>
	Zona Omogenea D1	<i>art. 34</i>
	Zona Omogenea D2	<i>art. 35</i>
	Zona Omogenea D3	<i>art. 36</i>
	Zona Omogenea D4	<i>art. 37</i>
	Zona Omogenea D5	<i>art. 38</i>
	Area agricola integra (ex E1)	<i>art. 43</i>
	Area agricola non integra (ex E2 - E3)	<i>art. 44</i>
	Area agricola di particolare pregio (ex VM)	<i>art. 45</i>

## INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA VIABILITA'

	Nuova connessione viaria principale	<i>art. 57</i>
	Viabilità da potenziare o riqualificare	<i>art. 57</i>
	Viabilità di progetto	<i>art. 57</i>
	Intersezioni di progetto	<i>art. 57</i>
	Intersezioni da migliorare	<i>art. 57</i>

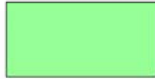



## INTERVENTI SUL SISTEMA AMBIENTALE

	Area nucleo (core area)	<i>art. 61.C</i>
	Area di connessione naturalistica	<i>art. 61.D</i>
	Buffer zone	<i>art. 61.E</i>
	Corridoio ecologico	<i>art. 61.F</i>
	Mascheratura arborea	<i>art. 61</i>
	Varco	<i>art. 61.I</i>
	Barriera infrastrutturale	<i>art. 61.J</i>
	Ambito per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse locale o comunale	<i>art. 62</i>

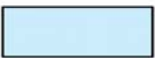




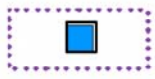


## FASCE E DISTANZE DI RISPETTO



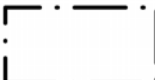





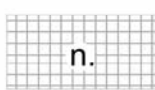





	Verde Privato	art. 53		Idrografia e fascia di rispetto (ex R.D.368/1904, R.D.523/1904)	art. 13
	Nucleo di edificazione diffusa	art. 46		Vincolo paesaggistico - fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 smi, art. 142 lett. c)	art. 55

### ZONE A SERVIZI

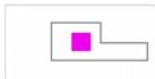


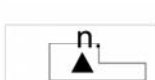
	Zona Fa) Area per l'istruzione	art. 49		opere di captazione e zona di rispetto e protezione	art. 14
	Zona Fb) Area per attrezzature di interesse comune	art. 50		serbatoi e fascia di tutela	art. 14
	Zona Fc) Area a parco, gioco e sport	art. 51		Depuratore e distanza di rispetto	art. 54
	Zona Fd) Area a parcheggio	art. 52		Cimitero e fascia di rispetto	art. 54

### POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI

	Zona di degrado	art. 25		Elettrodotto e distanza di prima approssimazione	art. 54
	P.U.A.	art. 16		Gasdotto e fascia di rispetto	art. 54
	P.I.R.U.E.A.	art. 16			
	Piano di Lottizzazione	art. 16			
	Area di riqualificazione e riconversione	art. 33			
	Area di miglioramento attuabile con accordo Art.6, L.R. 11/2004	art. 16			
	Intervento di riordino in zona agricola	art. 16			
	Ambito cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione (ex VS)	art. 16			

### VALORI E TUTELE

	Pertinenza tutelata	art. 63			
	Contesto Figurativo	art. 63		Cono visuale	art. 63
				Villa Veneta	art. 63
				"Case rosse" Brandolini	art. 63
	Edificio con grado di protezione	art. 23			
	Edificio con intervento codificato	art. 23			
	Manufatti Rurali - Edificio ex art. 10 L.R. 24/85	art. 24			
	Manufatti Rurali - Edificio ex art. 10 L.R. 24/85 non individuato in CTR	art. 24			
	Edificio da destinarsi a uso didattico-culturale	art. 25			

	Attività produttiva da confermare	art. 33			
	Attività produttiva da trasferire	art. 33			
	Opera incongrua	art. 33			
	Edificio non più funzionale al fondo e individuazione della scheda relativa	art. 42			



## TITOLO II - ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### **Articolo 22 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

---

1. Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'articolo 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001; vengono definiti e specificati come segue gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

a. MANUTENZIONE ORDINARIA - art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001

Sono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle atte ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono compresi gli interventi di pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; la tinteggiatura, la pulitura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne senza l'alterazione dei tipi, dei materiali e delle tecnologie; la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione ex novo di locali di servizio; la tinteggiatura ed il rifacimento di intonaci interni (privi di interesse storico e architettonico), la riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie nonché la riparazione di pavimenti interni.

Tali interventi sono ammessi senza alcun titolo abilitativo sempreché non modifichino l'aspetto architettonico e di facciata dell'edificio.

b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA - art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche della destinazione d'uso. In particolare si intendono gli interventi che comportino il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura e pavimentazioni esterne con la modifica dei materiali e delle tecnologie. Il rifacimento di locali per servizi igienici e tecnologici sempreché non alterino i volumi e la destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

### **Articolo 23 GRADI DI PROTEZIONE**

---

1. Le categorie di intervento edilizio ammesse sono di seguito precisate, ai sensi del comma 5, articolo 40 della L.r. 11/2004, in relazione al grado di protezione assegnato ai singoli edifici e riportato nell'All. A al presente P.I. – “estratti Tav. 15 del PRG – Gradi di protezione” (scala 2:000).



#### *Grado di Protezione 1 - RESTAURO FILOLOGICO*

2. Gli interventi consistono in quelle opere rivolte alla conservazione e valorizzazione dei caratteri dell'edificio consentendone un uso adeguato alle caratteristiche specifiche.
3. Gli interventi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, stilistici e strutturali dell'edificio devono prevedere:
  - a. il restauro degli aspetti architettonici e delle parti degradate ed alterate quali i fronti esterni ed interni, la ricostruzione filologica delle parti crollate o demolite,
  - b. la conservazione dell'impianto distributivo e organizzativo originale e la conservazione degli spazi liberi come orti, giardini, corti, chiostri ecc.
  - c. il consolidamento delle strutture portanti, con sostituzione delle parti non più recuperabili, senza, naturalmente, modificare la posizione delle murature portanti, dei solai e delle volte, del tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
  - d. la eliminazione delle superfetazioni in quanto elementi incongrui all'impianto originario o agli ampliamenti organici consolidati.
  - e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.

#### *Grado di Protezione 2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti alla conservazione di quegli edifici significativi dal punto di vista tipologico ed architettonico che presentano elementi connotati stilisticamente.
5. In essi si deve prevedere:
  - a. la conservazione e valorizzazione degli aspetti architettonici come i fronti esterni ed interni; in questi ultimi sono ammessi lievi modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare rilievo stilistico; - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza come decorazioni a rilievo, pitture ad affresco o tempera, pavimenti ad intarsio o altri, soffitti lignei ecc.
  - c. il consolidamento delle strutture con sostituzione delle parti alterate senza tuttavia modificare la posizione delle murature portanti, solai, volte di antica origine, e tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - d. la eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici consolidati;
  - e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### *Grado di Protezione 3 - RESTAURO PROPOSITIVO*

6. Riguarda principalmente quegli edifici privi di connotazioni architettoniche particolari, ma aventi valore ambientale come edifici caratteristici della area pedemontana e costituenti parte integrante del patrimonio edilizio storico.
7. Gli interventi devono prevedere:
  - a. la valorizzazione degli aspetti architettonici e di pregio ambientale attraverso il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi è consentita l'apertura di nuove forature purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
  - b. il restauro degli ambienti interni con adeguamenti delle quote dei solai pur rimanendo invariata l'unitarietà dei fronti.
  - c. il consolidamento delle strutture anche con materiali diversi dagli originari estesi a larghe parti dell'edificio.





- d. la eliminazione delle superfetazioni come elementi incongrui all'impianto originario ed agli ampliamenti consolidati.
- e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.
- f. qualora si sia in presenza di parti crollate o demolite documentabili, non a carattere superfetativo, si potrà proporre la ricostruzione in base alle volumetrie desumibili dai documenti e reperti.

#### *Grado di Protezione 4-5-6-7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AMPLIAMENTO*

- 8. Gli interventi di ristrutturazione senza ampliamento sono quelli 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 dal precedente, con esclusione di modifiche planimetriche e di ampliamenti volumetrici e con le indicazioni specifiche di cui ai seguenti commi.
- 9. Per il grado di protezione 4 gli interventi devono prevedere:
  - a. la salvaguardia degli elementi architettonici riconoscibili, i nuovi elementi apportati al fabbricato dovranno attenersi il più possibile alle tipologie tradizionali del Centro Storico;
  - b. il ripristino o la sostituzione di parti costitutive del fabbricato, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi strutturali e di impianti tecnologici;
  - c. il mantenimento dell'assetto planimetrico definito dai muri perimetrali e dal tetto;
  - d. è consentita la limitata variazione delle forature in conseguenza della modifica della quota dei solai e della diversa distribuzione dei locali.
- 10. Per il grado di protezione 5 gli interventi possono prevedere:
  - a. la modifica di estese parti strutturali dell'edificio e la loro sostituzione con materiali diversi con riferimento alle tipologie tradizionali del Centro Storico;
  - b. la variazione della forometria in relazione alla variazione delle quote dei solai e della diversa distribuzione interna;
  - c. l'inserimento di nuovi elementi decorativi ed impianti tecnologici.
  - d.
- 11. Per i gradi di protezione 6 e 7 gli interventi possono prevedere:
  - a. la sostanziale modifica dell'edificio esistente nell'assetto distributivo interno e il riordino dei prospetti e delle coperture per ricondurli alle tipologie tradizionali del Centro Storico;
  - b. la sostituzione di estese parti, anche strutturali, la ricomposizione della forometria, del tetto e degli spazi interni. L'intervento deve finalizzarsi al miglioramento delle caratteristiche tipologiche, funzionali ed architettoniche del fabbricato ed al congruo inserimento dello stesso nel tessuto edilizio storico.

#### *Grado di protezione 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE*

- 12. La demolizione senza ricostruzione è prevista per i fabbricati privi di valore storico, architettonico, ambientale, aventi carattere superfetativo, la cui eliminazione serva a migliorare le condizioni ambientali ed urbanistiche in un contesto di edifici di maggior pregio per i quali siano previsti interventi di recupero e valorizzazione.
- 13. L'intervento prevede la demolizione e la successiva sistemazione dei luoghi.
- 14. Qualora all'interno delle Z.T.O A si riscontrassero edifici non rappresentati o privi di grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 3, comma 1, DPR 380/2001, con esclusione di ampliamento del volume esistente sino a diversa classificazione puntuale.

#### *Grado di Protezione 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*



15. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con uno nuovo, mediante opere che comportino la modifica dei lotti, degli isolati e della rete viaria.
16. La delimitazione dell'ambito o degli ambiti territoriali da assoggettare a ristrutturazione urbanistica sarà individuata dal Consiglio Comunale, per coordinare gli interventi predisposti dai singoli privati.
17. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica avvengono a mezzo di P.U.A. entro gli ambiti definiti ai sensi del comma precedente.

#### *Edifici con intervento codificato*

18. Agli edifici catalogati come "Edifici con intervento codificato" e rappresentati in tavola con apposita numerazione sono assegnati i seguenti gradi di protezione:

edificio n. 1 "Castello Brandolini D'Adda"	Grado di protezione 1
edificio n. 2	Grado di protezione 3
edificio n. 3	Grado di protezione 3
edificio n. 4	Grado di protezione 3
edificio n. 5	Grado di protezione 3
edificio n. 6	Grado di protezione 3
edificio n. 7	Grado di protezione 3
edificio n. 8	Grado di protezione 3
edificio n. 9	Grado di protezione 3
edificio n. 10	Grado di protezione 3
edificio n. 11	Grado di protezione 3
Edificio n. 12	Grado di protezione 3
Edificio n. 13	Grado di protezione 3
Edificio n. 14	Grado di protezione 3

#### **Articolo 24 MANUFATTI RURALI**

1. Il P.I. individua in Tavola 2 "Carta della Zonizzazione" gli immobili con valore storico-ambientale aventi caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale. I fabbricati di cui al presente articolo sono stati censiti nello studio "Individuazione dei fabbricati aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale", approvato dal Consiglio Comunale con delibera del 16/03/84, n. 20.
2. A questo studio ed alla sua schedatura, integralmente recepiti dal presente P.I., si fa esplicito riferimento per la valutazione delle caratteristiche specifiche da salvaguardare, nonché per l'indicazione della loro utilizzazione ai fini del cambio di destinazione d'uso di cui al successivo paragrafo.
3. Tutti gli edifici che nella schedatura di cui sopra risultano avere alla voce "Attuale utilizzazione dell'edificio" le diciture di: "abbandonato", "disabitato", "non utilizzato" o "usato saltuariamente" sono considerati come "Non più funzionali alla conduzione del fondo", qualora accertato con apposita relazione agronomica approvata dall'AVEPA, fatta eccezione per quelli destinati al culto e quelli compresi all'interno di altre perimetrazioni di zona con destinazioni diverse da quella agricola.
4. Per tali edifici è ammesso il ripristino delle destinazioni d'uso originarie e, qualora gli stessi risultino come "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo", sono consentite inoltre le seguenti destinazioni d'uso:



## Articolo 25 NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE Z.T.O. "A"

---

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tramite interventi diretti come specificato dai Gradi di Protezione da 1 a 8, di cui al precedente Articolo 23, e tramite Strumenti Urbanistici Attuativi nella fattispecie del Piano di Recupero sia di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.), che privata (P.R.i.pr.), come previsto al grado di protezione 9.
2. Per l'edificazione si precisano le seguenti norme generali:
  - a. nei casi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, il nuovo fabbricato dovrà conservare il sedime preesistente. Saranno ammesse variazioni qualora queste siano intese al rispetto di allineamenti principali preesistenti, volti alla ricomposizione formale ed urbanistica del fabbricato in oggetto ed alla ricomposizione delle relazioni con gli edifici contigui.
  - b. la distanza tra i fabbricati dovrà rispettare quanto indicato al precedente art. 10.
  - c. la distanza minima tra i confini è di norma di m. 5, ed in ogni caso non inferiore a quella preesistente computata senza tener conto delle aggiunte di epoca recente.
  - d. le altezze massime consentite sono quelle individuate di volta in volta dai Gradi di Protezione.
  - e. le distanze dalle strade sono di norma di m. 5 ed in ogni caso non inferiori a quelle preesistenti computate come ai punti precedenti.

## Articolo 26 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1

---

1. Sono quelle zone perimetrare come Centri Storici. Tutte le zone definite A1 sono classificate come aree di degrado.
2. Per tali zone le prescrizioni del P.I. sono rivolte alla riqualificazione fisica e funzionale dei centri nonché ad una loro rivalutazione sul piano sociale ed economico.
3. In dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza e locali di servizio alla residenza quali garage magazzini e locali accessori
  - negozi per il commercio al dettaglio e relativi locali di deposito e magazzini
  - attività ricettive e della ristorazione quali ristoranti, alberghi, pensioni, bar, ecc.
  - attività direzionali e del terziario avanzato quali uffici privati e pubblici, studi professionali, banche, assicurazioni ecc. e relativi locali accessori.
  - attività ricreative, associative e culturali quali teatri, cinema, sale riunioni, biblioteca, locali di divertimento
  - attività produttive di servizio alla residenza ed artigianato tipico locale.
  - autorimesse pubbliche e private
  - quanto altro, a giudizio del Consiglio Comunale, non arrechi pregiudizio al carattere del Centro Storico.
4. Sono escluse dai Centri Storici:
  - industrie ed attività produttive che producano inquinamento da fumi, rumori e scarichi in genere;
  - macelli;
  - stalle, scuderie e relative concimaie fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del P.I.. In questi casi saranno consentiti unicamente interventi volti al miglioramento della situazione igienico-sanitaria con esclusione tassativa di ampliamenti dei volumi e degli spazi destinati alla attività zootecnica.





5. Gli interventi di miglioramento igienico-sanitario delle situazioni esistenti saranno soggetti a Permesso di costruire e dovranno ottemperare a tutti gli obblighi e prescrizioni impartite dalla competente autorità sanitaria.
6. Per la Z.T.O. A1/54 gli interventi sugli immobili devono essere preceduti dalla approvazione di un Piano di Recupero Unitario (Grado di Protezione 9) esteso a tutto l'ambito della zona stessa.
7. Per l'edificio tipico dell'archeologia industriale, «ex cappellificio», collocato lungo la Via dell'Acqua e censito al catasto fabbricati nella sezione B, foglio n. 5, mappale n. 156, è ammesso il recupero alla sola destinazione di tipo didattico-culturale.

#### **Articolo 27 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2 NUCLEI RURALI DI ANTICA ORIGINE**

---

1. Sono zone A2 quelle interessate dalla presenza di nuclei edilizi storici di antica origine. Queste aree, che partecipano alle agevolazioni ed ai contributi previsti per i Centri Storici, sono espressamente definite come aree di degrado.
2. Le destinazioni d'uso consentite all'interno delle volumetrie esistenti sono:
  - a. residenza,
  - b. strutture agricolo-produttive,
  - c. uffici,
  - d. negozi
  - e. attività e destinazioni che a giudizio del Consiglio Comunale non siano in contrasto con il carattere storico dei fabbricati, purché funzionali alla valorizzazione ed al potenziamento sociale ed economico del nucleo e della zona circostante.
3. Gli interventi consentiti sugli edifici oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria saranno quelli previsti dal grado di protezione 3 dell'Articolo 23 delle presenti Norme.

#### **Articolo 28 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B**

---

1. Sono le zone, generalmente esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere storico o di pregio ambientale e per le quali si prevede il completamento a mezzo dell'edificazione diretta nei lotti liberi e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono :
  - a. residenza e accessori della residenza
  - b. uffici pubblici e privati, banche, studi ecc.
  - c. magazzini e depositi commerciali, negozi
  - d. locali per artigianato di servizio
  - e. caffè, bar, pensioni
  - f. piccoli laboratori artigianali non inquinanti e non molesti per il carattere residenziale predominante nella zona.
3. In queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
  - Tipologia edilizia: blocco, o a schiera o in linea; di preferenza quella prevalente per la zona;
  - Indice fondiario:  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$  della  $S_f$  con un decremento massimo del 25 %;
  - Rapporto di copertura:  $R_c = 30 \%$  della superficie del lotto;
  - Altezza massima:  $H = 8,50 \text{ m}$
  - Distanza dai confini:  $D_c = 5 \text{ m}$ .